

---

This is the **published version** of the article:

Criollo Astudillo, Adriana María; Solana Solana, A. Miguel. Segregación socio-espacial en territorios rurales. Urbanizaciones cerradas como agentes de segregación socio-espacial. Urbanización "San Joaquín". Vilcabamba, Loja-Ecuador. 2019. 94 p.

---

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/216488>

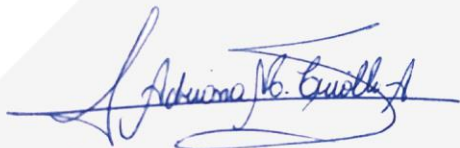
under the terms of the  license

Universitat Autònoma de Barcelona  
Departamento de Geografía  
Master oficial en estudios territoriales  
y de la población.

# Segregación socio - espacial en territorios rurales

**Urbanizaciones cerradas  
como agentes de segregación  
socio-espacial. Hacienda "San  
Joaquín". Vilcabamba, Loja -Ecuador**

**2018-2019**



**Autora:** Adriana María  
Criollo Astudillo



**Tutor:** Miguel Solana Solana

**Barcelona, julio de 2019**

## RESUMEN

El siguiente trabajo estudia las causas y consecuencias del surgimiento de conjuntos habitacionales cerrados y el turismo residencial en la parroquia rural de Vilcabamba, en Loja-Ecuador. Concretamente, el objetivo es estudiar las dinámicas sociales y espaciales generadas por la población extranjera, que reside en el barrio cerrado Urbanización “San Joaquín”. Se realiza un análisis metodológico mixto de carácter cualitativo y cuantitativo, que contempla la evolución reciente de variables socio-económicas medidas mediante datos censales y recolección de información. Dicha información se obtiene a partir de encuestas realizadas a los habitantes de la urbanización, así como los testimonios de diferentes actores sociales que intervinieron en la construcción de ésta. Ambas perspectivas pretenden aportar una visión en conjunto del espacio de la urbanización. Además, se realiza un análisis del espacio urbano interior, con respecto al espacio público, áreas verdes, zonas comunes, infraestructura y vivienda. Se obtiene como resultado que este tipo de conjuntos habitacionales cerrados generan segregación socio-espacial sobre las comunidades y poblaciones que se encuentran próximas a estos. Del mismo modo, el surgimiento de esta nueva forma de vivienda provoca impactos en el espacio público de la parroquia, transformado por la presencia de nuevas tipologías de comercios. Finalmente, se concluye que el turismo residencial de migrantes por estilo de vida convierte un territorio agrícola en un espacio de residencia de población extranjera de alto poder adquisitivo.

**Palabras clave:** barrios cerrados, territorios rurales, segregación, espacio público, turismo residencial, Ecuador.

## RESUM

La investigació present estudia les causes i les conseqüències del sorgiment de conjunts urbans tancats i el turisme residencial en la parròquia rural de Vilcabamba a Loja, Equador. Concretament, l'objectiu és estudiar les dinàmiques socials i espacials generades per la població estrangera que resideix en el barri tancat “Urbanización San Joaquín”. L'estudi realitza una anàlisi metodològica mixta de caràcter qualitatiu i quantitatiu que contempla l'evolució recent de variables socioeconòmiques mesurades mitjançant dades censals i recol·lecció d'informació. Aquesta informació s'ha obtingut a partir d'enquestes realitzades als habitants de la urbanització, així com als testimonis de diferents actors socials que han intervingut en la seva construcció. Ambdues perspectives pretenen aportar una visió en conjunt de l'espai de la urbanització. A més a més, es realitza una anàlisi de l'espai urbà interior pel que fa a l'espai públic, àrees verdes, zones comunes, infraestructura i habitatge. S'obté com a resultat que aquest tipus de conjunts residencials tancats generen segregació socio-espacial sobre les comunitats i poblacions que s'hi troben pròximes. De la mateixa manera, el sorgiment d'aquesta nova forma d'habitatge provoca impactes en l'espai públic de la parròquia, transformat per la presència de noves tipologies de comerços. Finalment, es conclou

que el turisme residencial de migració per estil de vida converteix un territori agrícola en un espai de residència de població estrangera d'alt poder adquisitiu.

**Paraules clau:** barris tancats, territoris rurals, segregació, espai públic, turisme residencial, Equador.

## **SUMMARY**

The present research studies causes and consequences of emergence of closed housing complexes and residential tourism in the rural parish of Vilcabamba, Loja, Ecuador. Specifically, the objective is to study the social and spatial dynamics generated by the foreign population, which resides in the closed neighbourhood "San Joaquín" urbanization. A combined qualitative and quantitative methodological analysis is carried out, which contemplates the recent evolution of socio-economic variables measured by census data and information collection. This information is obtained from surveys conducted to the habitants of the urbanization, as well as the testimonies of different social actors that took part in the construction of this one. Both perspectives aim to provide a joint vision of the urbanization space. It is obtained as a result that this type of closed housing sets generate socio-spatial segregation on the communities and populations that are close to these. In the same way, the emergence of this new housing way causes impacts in the public space of the parish, transformed by the presence of new types of shops. Finally, it is concluded that migrant residential tourism by lifestyle converts an agricultural territory into a residence space for a foreign population with high purchasing power.

**Key words:** closed neighbourhoods, rural territories, segregation, public space, residential tourism, Ecuador.



## **Agradecimientos**

En este apartado quiero dar las gracias a todas las personas que hicieron posible la realización de este Trabajo de Fin de Master.

En primer lugar, a mi tutor Miguel Solana Solana por todo el trabajo y esfuerzo dedicado en este estudio, por todos los conocimientos adquiridos a través de él.

Agradezco a la población de Vilcabamba y al creador y administrador de la urbanización “San Joaquín” por la ayuda, facilidad e interés, quienes aportaron para la realización de entrevistas y encuestas.

A los arquitectos que fueron parte de la construcción de la urbanización por su colaboración y amabilidad en las entrevistas.

A mi familia, por su entrega total para que pueda culminar este trabajo. Su aportación en el estudio fue valiosa.

A mis amigos en Ecuador por su ayuda y apoyo constante a kilómetros de distancia.

Para finalizar quiero agradecer a Catalunya, por acogerme durante el transcurso de este master y darme grandes amigos quienes contribuyeron de alguna forma en la realización de este trabajo.

## Tabla de contenido

1.	Introducción .....	1
2.	Objetivos .....	3
2.1	Objetivo general .....	3
2.2	Objetivos específicos .....	3
3.	Metodología .....	4
3.1	Muestra .....	4
3.2	Métodos y técnicas planteadas .....	5
3.2.1	Entrevistas .....	5
3.2.2	Encuestas .....	6
3.2.3	Fuentes estadísticas .....	6
3.2.4	Análisis espacial Urbanización “San Joaquín” .....	7
3.2.5	Análisis espacial de la plaza central de la parroquia Vilcabamba .....	8
4.	Aspectos teóricos y conceptuales .....	10
4.1	Conjuntos Habitacionales cerrados: Nuevas formas de construcción residencial en Latinoamérica: Los barrios cerrados como factor de segregación y los factores de surgimiento. ....	10
4.2	Características y aspectos de barrios cerrados, revisión del estado actual del fenómeno. ....	16
4.3	Impactos de la consolidación de este fenómeno: una mirada desde lo espacial y territorial. Patrones socio económicos como factores segregativos .....	17
4.4	Situación actual de los barrios cerrados en algunas grandes urbes latinoamericanas: Buenos Aires, Guayaquil y Quito. ....	18
4.4.1	Buenos Aires: Los barrios cerrados frente a las villas miseria .....	18
4.4.2	Quito: El caso de Cumbayá. El valle de la capital como foco de concentración de los estratos sociales más altos .....	21
4.4.3	Guayaquil: El caso de Samborondón, el lugar de residencia de la nueva élite en Ecuador 22	
4.5	Segregación social urbana .....	24
4.5.1	Proceso de segregación social, el caso Latinoamericano y su desarrollo y repercusión en Ecuador. ....	26
4.6	Segregación territorial y social en ciudades medias ecuatorianas: Loja como foco de atracción de la migración por estilo de vida. ....	28
4.7	El impulso del turismo al turismo residencial .....	30
4.8	Evolución del turismo residencial en Vilcabamba. Conceptos, discusiones teóricas y experiencias .....	31
4.9	Llegada de población extranjera a la parroquia rural de Vilcabamba .....	33

4.10	Revisión histórica, propiedad de la tierra y leyes para su (des)regulación. ....	33
4.11	Boom de la migración. Llegada de nuevos vecinos y la migración por la crisis de 1998. 36	
4.12	Especulación e inflación de precios de la tierra, los efectos del turismo residencial..	36
4.13	Vilcabamba: Consolidación como nuevo destino residencial para extranjeros, posterior a la crisis de la dolarización.....	38
4.14	Análisis segregativo de la urbanización “Hacienda San Joaquín” .....	40
4.14.1	San Joaquín: La transformación de una hacienda en un barrio privado .....	40
4.14.2	El análisis del sitio y su entorno: Factores que definen la segregación.....	45
4.14.3	La privatización del espacio público: El debilitamiento de las relaciones sociales. 48	
4.14.4	Homogeneidad social: La diferenciación de la población interior con el exterior. 57	
4.15	Impactos de la urbanización sobre los espacios públicos de la parroquia. Un enfoque en la plaza central y alrededores.....	58
4.15.1	La llegada de nueva población a un territorio conservador. Impactos sociales..	58
4.15.2	Nuevos negocios, el impacto espacial en la parroquia .....	61
5.	Conclusiones .....	73
6.	Bibliografía .....	75
	Anexos.....	78

## 1. Introducción

El crecimiento poblacional extranjero en Ecuador ha significado un aumento del 50% entre el año 2010 y 2018, de manera ininterrumpida. El número de residentes extranjeros pasó de 1.047.098 a 1.557.006 (MINTUR, 2016) a nivel nacional. La llegada de población extranjera que busca residir en el país ha provocado la creación de conjuntos habitacionales cerrados ubicados en varios puntos del país siendo uno de estos la parroquia rural de Vilcabamba, ubicada en la provincia y cantón Loja al sur del Ecuador.

Este crecimiento poblacional es generado por el sector turístico residencial, lo cual estimula la creación de nuevos tipos de vivienda como los conjuntos habitacionales cerrados construidos explícitamente para población extranjera y que han sido aprobados en terrenos agro productivos, como es el caso de San Joaquín, que se encuentra fuera del polígono urbano y se ha transformado en una “mini-ciudad” con características urbanas inserta en medio de un territorio rural.

La creación de los diferentes conjuntos habitacionales cerrados dirigidos a ciertos grupos socio económicos, específicamente a población con mayor poder adquisitivo (clases medias y altas) surge hoy como una forma urbana emergente, presente en diversos países latinoamericanos. Ecuador no ha sido la excepción, los territorios agrícolas y rurales han sido el principal foco de atracción elegido por la población jubilada extranjera. Vilcabamba, conocido mundialmente por ser un espacio con características físicas y naturales representativas es elegido por la población extranjera para residir permanente o semi – permanentemente. Así pues, este es un fenómeno urbano que surge en los últimos 30 años de una manera interesante, convirtiéndose en un tema importante; ya que los mismos generan un impacto socio - espacial sobre la urbanidad, influyendo de manera directa sobre la población local.

En este sentido, el impacto de los conjuntos cerrados en la trama urbana es palpable debido a la elevación de muros, impermeabilizando el espacio urbano y ocasionando segregación y transformaciones sociales, en el desarrollo de la dinámica de las relaciones interpersonales y convivencia con la comunidad exterior.

En la primera sección de esta investigación se expone el estado del arte enfocado en las distintas teorías sobre segregación social, origen, características principales, impactos y distintos casos de estudio en el entorno latinoamericano. En la siguiente sección se analiza el crecimiento urbano de la Parroquia rural Vilcabamba, para determinar el proceso de cambios surgidos antes, durante y después de la aparición de los conjuntos habitacionales cerrados.

En última instancia se hace un estudio del caso, de acuerdo a un análisis realizado desde cuatro puntos principales: espacio urbano, espacio público, tipología arquitectónica y formal. A partir de este análisis se obtienen resultados en donde se concluye la existencia del fenómeno segregativo. Bajo este marco analítico es adecuado decir que el impacto social no se da simplemente por la inseguridad o la violencia sino por factores de desigualdad, que se produce en el momento que se brinda servicios y equipamientos eficientes y/u óptimos solamente a un grupo determinado; excluyendo a los demás grupos sociales que no cuentan con recursos económicos suficientes para poder acceder a una vivienda en zonas privilegiadas.

Finalmente se determinan las consecuencias que estos tipos de vivienda generan en el marco espacial y social de la plaza de la parroquia. Además, se hace una contribución para futuras investigaciones basadas en los impactos generados en el espacio central de ésta a raíz de la evolución comercial de la zona.



## 2. Objetivos

### 2.1 Objetivo general

Analizar las causas y consecuencias del surgimiento de conjuntos habitacionales cerrados y turismo residencial en la parroquia rural de Vilcabamba.

### 2.2 Objetivos específicos

- Definir elementos y conceptos básicos sobre conjuntos habitacionales cerrados y segregación socio – espacial.
- Medir el nivel socio-económico de los residentes del conjunto habitacional “San Joaquín”
- Describir el espacio urbano exterior del conjunto habitacional y su contexto inmediato.
- Elaborar un marco analítico de aspectos físicos del conjunto: espacio público, áreas verdes, infraestructura y vivienda.
- Comparar el espacio interior y el espacio exterior del barrio cerrado.
- Comprobar si esta tipología de vivienda genera impactos sobre el espacio urbano y público de la parroquia Vilcabamba.
- Identificar elementos en el espacio público de la parroquia Vilcabamba, que puedan ser indicadores de estos impactos.
- Establecer conclusiones con respecto a los efectos de la segregación socio – espacial en el caso de estudio.

### 3. Metodología

En este apartado se menciona la metodología usada en la presente investigación. Se ha seleccionado una metodología mixta para poder desarrollar y cumplir con los objetivos planteados. Esta metodología pretende combinar métodos cualitativos y cuantitativos para responder a unos objetivos que requieren el uso de métodos diversos.

Para conseguir el cumplimiento del primer objetivo se plantea una revisión bibliográfica de distintas investigaciones que existen respecto al tema. Este será el punto de partida para el análisis del caso de estudio. Los objetivos se cumplen a partir de distintas entrevistas a actores directos de la creación de la Urbanización “San Joaquín” como el promotor, actual administrador y arquitectos que intervinieron en la construcción de dicha urbanización. Además, se realizan encuestas a los habitantes para determinar datos de aspectos socio demográficos.

Para el cumplimiento de los objetivos con respecto a la plaza central y nuevos comercios se realiza un análisis fotográfico y de consecución de datos de años de creación y tipo de comercio. Simultáneamente, se realizan entrevistas a la población local sobre la percepción que tienen ellos sobre los nuevos habitantes extranjeros.

#### 3.1 Muestra

Para la elaboración y consecución de los datos necesarios para la investigación se toma una muestra de 30 hogares de los 64 existentes dentro de la urbanización cerrada. Además, se realiza 4 entrevistas a los actores sociales que intervinieron en la creación del conjunto cerrado (Tabla 1 – Tabla 2).

**Tabla 1: Población entrevistada del barrio cerrado**

Población entrevistada /Actores sociales creación del barrio cerrado					
Descripción	Nro. de entrevistas	Sexo	Edad	Ocupación	Nacionalidad
Promotor del barrio cerrado	2	M	70 años	Arq./jubilado	Estadounidense
Administrador del barrio cerrado	2	M	40 años	Administrador	Ecuatoriano
Arquitecto 1	1	M	51 años	Arquitecto	Ecuatoriano
Arquitecto 2	1	M	38 años	Arquitecto	Ecuatoriano
<b>Total</b>	<b>6</b>				

**Fuente:** Elaboración propia a partir de metodología usada.

**Tabla 2: Población encuestada del barrio cerrado**

Población encuestada / Residentes del barrio					
Descripción	Nro. de encuestas	Sexo	Edad	Ocupación	Nacionalidad
Residentes del barrio	18	M	Más de 65 años	Jubilados	Extranjera
Residentes del barrio	9	F	Más de 65 años	Jubilados	Extranjera
Residentes del barrio	3	F	Más de 65 años	Jubilados	Ecuatoriana
<b>Total</b>	<b>30</b>				

**Fuente:** Elaboración propia a partir de metodología usada.

Con respecto a la obtención de datos del espacio central de la parroquia se realiza un análisis de 31 cuadras que rodean a la plaza central. Para obtener datos de aspectos sociales se pudo establecer entrevistas a 4 habitantes locales de la parroquia (Tabla 3).

**Tabla 3: Población entrevistada en el espacio público de la parroquia.**

Población entrevistada / Espacio público de la parroquia					
Descripción	Nro. de entrevistas	Sexo	Edad	Ocupación	Nacionalidad
Persona 1	1	F	Más de 65 años	Jubilada	Ecuatoriana
Persona 2	1	F	49 años	Empleada pública	Ecuatoriana
Persona 3	1	F	55 años	Docente	Ecuatoriana
Persona 4	1	F	60 años	Comerciante	Ecuatoriana
<b>Total</b>	<b>4</b>				

**Fuente:** Elaboración propia a partir de metodología usada.

## 3.2 Métodos y técnicas planteadas

### 3.2.1 Entrevistas

Para analizar la situación actual de la urbanización Hacienda “San Joaquín”, decidí arquitectos, constructor y actual administrador del conjunto. Dichas entrevistas permiten obtener datos sobre el surgimiento de la urbanización. Es decir, ayudan a conocer el contexto histórico y a delimitar las causas y consecuencias de la aparición de este tipo de vivienda. Las distintas perspectivas del surgimiento del barrio cerrado son

establecidas por las personas que intervinieron, intervienen y siguen interviniendo en el proyecto.

Es por esto que se toma como punto de partida al promotor del conjunto que nos brindará datos del origen. Simultáneamente, se realizan entrevistas a arquitectos que intervinieron en la construcción de algunas viviendas del conjunto que generarán datos de calidad de vida y espacio. Finalmente se realiza una entrevista con el actual administrador del conjunto el cual ha brindado datos actuales al respecto.

Estas entrevistas se realizaron a través de un guión semi-estructurado y abierto. Desde el planteamiento de las entrevistas y los posibles perfiles a entrevistar hasta la realización del trabajo de campo, sucedieron algunas incidencias (no poder grabar al entrevistado, entrevistas cortas y la imposibilidad de poder contactar con la población extranjera que habita dentro de la urbanización). Cabe recalcar que dichas entrevistas se dieron a través de llamadas telefónicas y video conferencias por la imposibilidad de hacer un trabajo de campo in situ.

### **3.2.2 Encuestas**

Se aplican encuestas a una muestra de la población que reside en la urbanización, a 30 cabezas de familia que representan 30 hogares de un total de 62 que habitan actualmente. El tipo de encuesta usada es de tipo socio-económico que proporciona datos sobre el nivel social y económico de los habitantes.

Además, dentro de esta encuesta se establecen preguntas de información adicional sobre la elección y opinión de sus vivencias dentro de la urbanización. Estos datos brindan información agregada a los motivos de llegada a esta parroquia. Con la obtención de estos datos se define si dentro de la urbanización habitan personas con el mismo nivel social, económico, cultural e ideológico.

Estas encuestas fueron entregadas al administrador de la urbanización, quien fue el nexo para poder establecer algún tipo de contacto con ellos. Cabe recalcar que una de las condiciones es la privacidad y seguridad dentro del conjunto, lo que imposibilitaba tener una conexión directa con los habitantes. (Anexo 1).

### **3.2.3 Fuentes estadísticas**

El trabajo se apoya en la base de datos del último Censo Poblacional de 2010 correspondientes a la parroquia Vilcabamba, y que fue elaborado por el Instituto

Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Esta base de datos contiene variables como el sexo, edad, nivel educativo, ocupación de los habitantes locales, lo que permite hacer una comparación del tipo de personas que viven dentro de la urbanización y los que viven fuera de esta.

La investigación se apoya en datos estadísticos de los habitantes para analizar los cambios y evoluciones comparativas de la urbanización y el entorno en el que se implanta.

Después de haber finalizado con la fase de obtención de datos socio-económicos e históricos, se procede a la elaboración del análisis espacial tanto de la urbanización como de la plaza central de la parroquia.

### 3.2.4 Análisis espacial Urbanización “San Jo

Para la realización del análisis espacial se establecen cinco criterios de estudio como el contexto inmediato, espacio público, áreas verdes, calidad de infraestructuras y tipo de vivienda. Este análisis ayuda a definir aspectos comparativos con el barrio exterior (Chaupi), lo que permite determinar los factores segregativos a nivel espacial. Para esta fase usé como referente metodológico, la propuesta de Thuiller (2005), *“El impacto sociEspacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires”*. Dicho referente analiza los espacios dentro de las urbanizaciones con respecto al exterior. (Tabla 4)

**Tabla 4: Indicadores de segregación espacial.**

Indicadores de Segregación espacial	
Indicador	Descripción
<b>Amurallamiento</b>	El indicador más visible y el más conocido a nivel latinoamericano es sin lugar a dudas el amurallamiento del espacio. Separando físicamente el espacio exterior del espacio interior del conjunto.
<b>Contexto inmediato</b>	Este indicador permite analizar el contexto más próximo al conjunto. En la mayoría de los casos en Latinoamérica para poder acceder a un conjunto habitacional cerrado se debe transitar por otro con características físicas diferentes.
<b>Calidad de infraestructura</b>	La calidad de infraestructura interna del conjunto es un indicador importante ya que determina la forma de vida de la población habitante con la del exterior del conjunto. A menudo las vías, sistemas de agua potable, alcantarillado y electricidad brindan un



	criterio importante de comparación de calidad de vida con el exterior o contexto inmediato.
<b>Calidad de espacio público</b>	La calidad del espacio público y áreas verdes brinda criterios comparativos con el espacio del exterior. A menudo el espacio de las urbanizaciones cerradas presenta características formales que el espacio exterior no posee, generando factores de desigualdad espacial. La valoración del espacio público se da a partir de criterios establecidos por Gehl (2012), que son analizados a lo largo de la investigación
<b>Tipología de vivienda</b>	Las características de viviendas implantadas en el espacio cerrado, dan un criterio de segregación espacial ya que determina también la direccionalidad de la población que lo usa a nivel socio-económico. La comparativa entre el contexto inmediato y el conjunto es importante.
<b>Densidad</b>	Este indicador determina la existencia de alta o baja densidad. Si existe menos personas por un área determinada entonces estamos brindando más espacio a cierta población con respecto a otra. Esto sumado con la calidad de terreno, representa un punto comparativo, que influye directamente sobre la segregación espacial.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de Thuiller (2005).

La calidad de todos los indicadores enunciados define los criterios segregativos a nivel espacial con respecto al exterior.

Posteriormente, después de haber analizado el espacio físico de la urbanización cerrada, se analiza el espacio público de la plaza central de la parroquia como foco de intercambio comercial y social de toda la población de la parroquia.

### 3.2.5 Análisis espacial de la plaza central de la parroquia Vilcabamba.

Para analizar los impactos sobre el comercio generados por la nueva población extranjera sobre el espacio público de la parroquia, se procede a realizar un análisis fotográfico de las viviendas que rodean la plaza central de la parroquia con un radio de acción de 130 metros aproximadamente.

Con un total de 31 *larguillo* (cuadras) se ubican los comercios con mayor intensidad. Esta fase metodológica ayuda a determinar cuáles son los nuevos tipos de comercio existentes y cómo estos nuevos comercios han influido en la calidad de vida de los habitantes locales. (Tabla 5)

**Tabla 5: Indicadores de impactos espaciales generados por nuevos comercios**

Impactos espaciales	
Indicador	Descripción
<b>Año de funcionamiento</b>	Este dato es obtenido a partir de consultas directas con los propietarios de los comercios. Este dato sirve para determinar en qué año se abrieron dichos negocios y saber si se generaron cuando se instaló la población extranjera en el sitio.
<b>Tipo de comercio</b>	Este indicador permite analizar si el tipo de comercio es dirigido hacia la población local o hacia la población extranjera. Pueden ser tiendas orgánicas o restaurantes vegetarianos, además de tener otro tipo de productos diferentes a los consumidos dentro de la parroquia. También se analizarán nombres de los comercios e idiomas.
<b>Intensidad urbana</b>	Es la integración coordinada de los elementos urbanos caracterizados por la ocupación, la utilización, las tipologías, el uso, la morfología y la densidad. Este indicador permite determinar la cantidad de población en un determinado espacio y su interrelación con su contexto inmediato. Además de conocer la procedencia de los consumidores.
<b>Permeabilidad de fachadas</b>	Este indicador determina si la fachada es accesible ya sea en forma de portales o terrazas. Define la relación del espacio con la población. Si la fachada se presenta permeable su uso comercial presenta más interacción.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la observación realizada.

De esta forma se concluye con las fases metodológicas que permiten diagnosticar el espacio analizado y a partir de ello generar las conclusiones finales de la investigación.

## **4. Aspectos teóricos y conceptuales**

## 4. Aspectos teóricos y conceptuales

### 4.1 Conjuntos Habitacionales cerrados: Nuevas formas de construcción residencial en Latinoamérica: Los barrios cerrados como factor de segregación y los factores de surgimiento.

Los barrios cerrados en Latinoamérica fueron impulsados por parte de desarrolladores urbanos como una nueva “*moda*” urbana que era influenciada por el estilo de vida anglosajón. Inglaterra fue la pionera de este modelo residencial que surgió en el siglo XIX, con la denominación de “suburbs”. Se trata de desarrollos urbanos, ubicados en las periferias de grandes ciudades industriales y que siguen un modelo de ciudad jardín que, además, se encuentran alejados de los cascos industriales urbanos. Este modelo residencial de los suburbios fue copiado por los americanos, que lo hicieron evolucionar influenciados por la popularidad del automóvil que empezaba a surgir. (Figura 1)

A lo largo del siglo XX, el transporte privado elimina las limitaciones espaciales de la ciudad. La población con mayor poder adquisitivo podía desplazarse desde los nuevos suburbios residenciales hasta los centros económicos de las ciudades, buscando alejarse del casco industrial urbano que albergaba las clases sociales más bajas. (Calleja, 2018).

**Figura 1: Suburbs en Inglaterra**



Fuente: <https://www.visitcapecoral.de/gated-community/>. Junio, 2019

La evolución de este modelo en América se da por la adaptación del modelo por parte de Estados Unidos y luego hacia Latinoamérica, donde este modelo ha tenido más notabilidad desde el siglo XX, exactamente 1950 y está vigente hasta la actualidad.

En Estados Unidos, el crecimiento y desarrollo de los barrios cerrados o *gated communities* surgen como parte de la evolución del modelo del suburbio británico con la modificación del estilo de vida americano denominado “American way of life”. Se trata de una expresión que define el estilo de vida americano expresado en todos los ámbitos, ya sea político, social, económico, cultural, y en este caso el residencial. El “American



way of life residential” aparece tras la Segunda Guerra Mundial, a inicios de la década de los 50. Para entonces la prosperidad económica y la difusión del uso del automóvil permitieron que las viviendas unifamiliares con jardines y garajes se convirtieran en una ambición extendida y divulgada. Como consecuencia de este desarrollo acelerado se da inicio a un proceso de sub-urbanización que transformó las periferias urbanas. (Figura 2). Pero no es hasta la década de los 60 cuando estas formas residenciales proliferan estableciéndose barrios cerrados con población que compartían características similares como la población jubilada o barrios cerrados para la clase media y alta (Calleja, 2018).

La proliferación de estos barrios cerrados se zonifica, situando a la población con más renta en sectores más alejados del centro en donde la existencia de la naturaleza predomina. Esta población busca alejarse de los centros urbanos que se encuentran ocupados por las clases obreras e inmigrantes. Estos centros urbanos presentaban niveles elevados de criminalidad, siendo este otro de los motivos para que la clase alta se traslade a las periferias residenciales.

En 1970 con la llegada del neoliberalismo a Latinoamérica se produce la rápida proliferación de las comunidades cerradas en las periferias urbanas.

Como consecuencia, las áreas urbanas dentro de la ciudad que eran destinadas para las clases medias y altas quedan libres, y son ocupadas por las clases obreras. Mientras más aumentaban los asentamientos informales aumentaban del mismo modo los barrios privilegiados cerrados (Calleja, 2018).

*Figura 2: Barrios cerrados en Florida, Estados Unidos*



Fuente: <https://www.visitcapecoral.de/gated-community/>. Junio, 2019

Esta nueva forma de organización espacial en Latinoamérica ha emergido en el entorno urbano, denominada barrio cerrado (Canosa, 2002; Genis 2007). Dicho barrio cerrado es definido como “áreas residenciales que al menos contienen dos unidades (casas o apartamentos) físicamente separadas. En un barrio cerrado el área está separada del resto del espacio accesible al público, mediante un tipo de barrera física (muro, reja, entrada vigilada, etc.), algún tipo de servicios de uso comunitario e infraestructura y, además, que cuente con una organización vecinal” (Janoschka y Glasze, 2003, p.10).

La urbanización cerrada ha sido estudiada en primera instancia por autores anglosajones, tales como McKenzie (1994), Blakely y Snyder (1999), y Nelson (2005). En dichas investigaciones, el barrio cerrado es visto como un fenómeno urbanístico que surge debido a los siguientes factores: cambios en las políticas públicas urbanas y la desregulación de normatividades en materia de urbanización, la emergencia de un nuevo sector de mercado basado en las necesidades de los sectores socioeconómicos de ingresos medio-altos a altos, y un incremento en el deseo de exclusividad del espacio residencial y el espacio público.

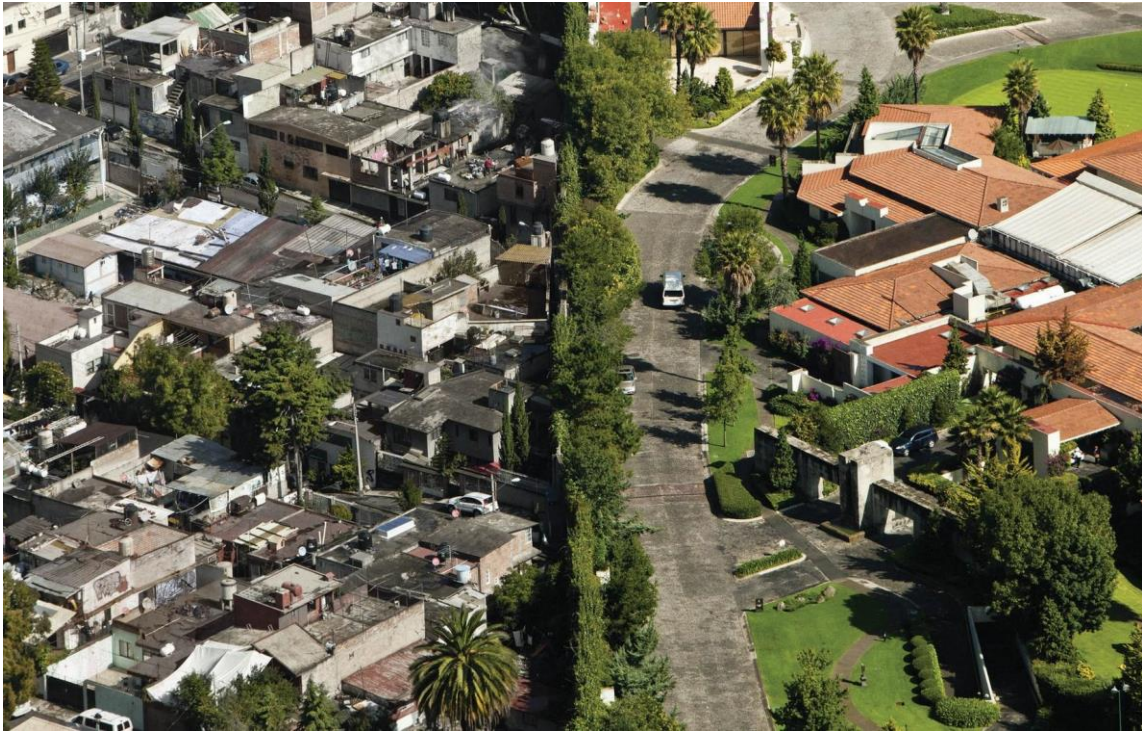
Los barrios cerrados aparecen como un nuevo modelo de estructura y desarrollo de la ciudad latinoamericana (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003). Esta nueva forma de construcción residencial cobra importancia en las últimas décadas sobre todo en América latina siguiendo el modelo anglosajón. En primera instancia los denominados barrios cerrados se encuentran dentro de muros, siendo un nuevo modelo de elemento residencial de la estructura urbana en Latinoamérica. Este nuevo modelo es un elemento de transformación del espacio urbano.

Pohler (1999) y, Meyer y Bahr (2001) afirman que los primeros barrios con calles cerradas y muros a su alrededor aparecen en Latinoamérica en los años 1970, aunque la planificación de estos barrios dirigida por arquitectos surge diez años después. (Figura 3).

Las ciudades latinoamericanas han alcanzado nuevas fases de “desarrollo”, caracterizadas principalmente por la intensificación de la segregación socio-espacial, enfocados en la tendencia a la concentración en escasos y diferentes espacios de las áreas urbanas como la industria, el comercio y demás servicios.

Según De Mattos (2002) esta nueva tendencia define una fragmentación del espacio establecida como resultado de la transformación económica y la globalización que emerge en el espacio como un patrón a nivel urbano.

**Figura 3: Barrios cerrados en Latinoamérica.**



Fuente: <https://lareplica.es/los-barrios-cerrados-la-segregacion-social-urbana/>. Junio, 2019

En este sentido, se destaca la influencia de la globalización dentro del espacio urbano tomando como referencia diferentes equipamientos de servicios como los grandes centros comerciales o *malls* que destacan en las áreas metropolitanas como el soporte físico arquitectónico de un sector de servicios que se conectan a nivel internacional.

Lo mencionado sustenta que los barrios cerrados en países latinoamericanos son copias de la forma residencial anglosajona que se denominan *gated communities* existentes en Estados Unidos. De este modo se convierten en un producto de consumo que ha tenido éxito en el mercado de la vivienda de Norteamérica, lo mismo sucede con este tipo de barrios aparecidos en Europa creados por inversionistas norteamericanos como en Viena y Berlín (Barden, Geiss y Janoschka, 2000).

En general, el barrio cerrado tiene un conjunto de amenidades, instalaciones y servicios disponibles para sus residentes, tales como: la ubicación geográfica privilegiada con respecto a otras áreas de la ciudad; áreas verdes e instalaciones recreativas comunitarias que van desde simples espejos de agua y espacios de juegos infantiles, hasta lagos y clubs de golf o de yates; sistemas de seguridad que comienzan por una barda periférica y entradas-salidas controladas y vigiladas (Blakely y Snyder, 1997).



Obviamente, el nivel de dichas amenidades, instalaciones y servicios depende en gran medida de la idea inicial de la urbanización con sus reglas de construcción que establecen desde el monto de área mínima a adquirir, hasta el tipo de espacio arquitectónico que deberá cumplir el diseño de las residencias; la composición sociodemográfica de los residentes, la estructura comunitaria que éstos construyan y el nivel de cuotas que sus estructuras administrativas recauden. Una regla general parece ser que entre mayor nivel de organización tiene la urbanización cerrada, mayor es el nivel de amenidades, instalaciones y servicios con los que cuentan sus residentes. Esto lo explican Janoschka y Glasze (2003) cuando analizan las urbanizaciones cerradas como “economías de club” denominándolas como un grupo cuyos miembros comparten de manera colectiva pero exclusiva el consumo de ciertos bienes a base de un contrato de pertenencia o propiedad (Janoschka y Glasze, 2003). Uno de los aspectos que ha sido recientemente estudiado, con respecto al fenómeno de las urbanizaciones cerradas en los Estados Unidos, ha sido la reconfiguración que dichas formas espaciales tienen con respecto a las formas de gobernar la ciudad.

En Latinoamérica, el proceso de globalización se define por la existencia de estos proyectos de vivienda amurallada que generalmente son promovidos por constructoras nacionales que se asocian con empresas extranjeras. En Chile, por ejemplo, la empresa Pulte habría declarado la intención de reunirse con distintas empresas chilenas para intervenir en el campo de la vivienda. En este sentido, estas asociaciones o vinculaciones precisan la existencia de nuevos aportes de globalización en términos de gestión, tecnología y diseño. Probablemente los tratados de libre comercio, que se han suscrito en algunos países de Latinoamérica ya sea con Europa y Norteamérica, provoquen que estas nuevas formas de residencia con visión de inversión inmobiliaria se sigan incrementando.

Para explicar las distintas transformaciones socio-espaciales a nivel segregativo como resultado de los barrios cerrados es necesario detectar las transformaciones socio-espaciales de las urbanizaciones cerradas a partir de tres ejes explicativos: 1) Las transformaciones en el aspecto físico y arquitectónico; 2) Las funciones de estas nuevas manifestaciones urbanas (viviendas, comercios, servicios, recreación, deportivos); y 3) Los cambios en las relaciones y prácticas sociales en las urbanizaciones cerradas (Enríquez, 2007).

De ese modo esta nueva forma de edificación de la vivienda conlleva de manera implícita la segregación, el aislamiento y el sentimiento de exclusividad. De este modo, en las ciudades actuales latinoamericanas se puede observar que "el paisaje urbano de la ciudad tiende cada vez más a fragmentarse por secciones cerradas que crean límites indefinidos e imprecisos. La ciudad se extiende en un modelo insular donde los

fragmentos no proporcionan soluciones de continuidad al conjunto, sino que individualizan el espacio" (Enríquez, 2007, p.128).

Otra de las causas del surgimiento de los barrios cerrados es la necesidad de determinados grupos de encontrar un espacio homogéneo donde puedan interrelacionarse con personas no solo de su mismo estatus social sino también con sus mismas creencias religiosas, políticas, económicas y sobre todo culturales. La forma y la calidad de vida es compartida de manera unánime por todos sus habitantes. La búsqueda de un espacio donde poder reactivar la organización social con personas del mismo grupo poblacional ha logrado de manera imperante la construcción de estas nuevas formas de habitabilidad (Cáceres y Sabatini, 2004).

Finalmente, desde el punto de vista de las transformaciones sociales con enfoque hacia el aspecto segregativo, el fenómeno de los barrios cerrados ha generado algunos impactos sociales significativos. Existen dos perspectivas de este fenómeno tanto positivas como negativas. La primera relacionada con la creación de puestos de trabajo en el sector de la construcción, en la jardinería y seguridad.

Por otra parte, los impactos sociales negativos están vinculados principalmente a cambios en las prácticas sociales donde las decisiones tomadas por el individuo son influidas por la organización social, el establecimiento de relaciones sociales afines con las preferencias sociales, económicas, políticas y legales, relacionadas con el interés y motivación de los propios actores sociales. Traen consigo el aumento de la segregación social urbana que es producto de la limitada interacción de la población del interior de los barrios cerrados con el resto de la sociedad, derivada de la elección residencial (Roitman, 2004). Además de las condiciones y calidad de vida en la que los distintos grupos sociales se enmarcan definiendo patrones de desigualdad social. Estos patrones usualmente físicos influyen directamente en las relaciones sociales. Las condiciones físicas y sociales de estos barrios cerrados son aspectos que determinan la existencia o no de un factor segregativo por la calidad arquitectónica de la vivienda y la calidad urbana del espacio con respecto al exterior.

Teniendo ya un enfoque del surgimiento de los barrios cerrados, es necesario estudiar las características que denominan un barrio cerrado como tal, y que permite ayudar a identificar el tipo y estado de este caso de estudio.



## 4.2 Características y aspectos de barrios cerrados, revisión del estado actual del fenómeno.

Como ya se había mencionado antes los barrios cerrados son áreas residenciales cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día. Los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes. Estos nuevos emprendimientos urbanos han sido diseñados con la intención de proveer seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas a los mismos.

La privatización del espacio urbano es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano. (Roitman, 2003). En Latinoamérica el surgimiento de este tipo de habitabilidad generalmente se produce por la búsqueda de seguridad o privacidad de la población existente dentro de estos, siendo esta una de las características principales de los barrios cerrados.

Las murallas y los dispositivos de seguridad actúan como símbolos de status y distinción. Según Caldeira (2000), cuanto más segura y cerrada es la propiedad, más alto es el status de la familia que la habita.

Otra de las características de los barrios cerrados es que presentan homogeneidad en sus habitantes, con respecto al grupo socio-económico y, además, buscan evitar la heterogeneidad social que suele darse en los barrios "no cerrados", como así también, todo contacto con situaciones de pobreza y extrema miseria, tan usuales actualmente en Latinoamérica.

La mayoría de barrios cerrados se encuentran situados en las periferias urbanas o fuera del límite urbano de las ciudades. La tierra disponible para este tipo de inversión inmobiliaria ha promovido un cambio en los usos del suelo, siendo constituidos como tierra agrícola anteriormente. En este sentido, al estar localizados en zonas periféricas de la ciudad, en muchas ocasiones, los barrios cerrados se encuentran cerca de barrios con concentración de población en situación de pobreza, lo que hace que los contrastes sociales se tornen más evidentes.

Según Roitman (2004), estos nuevos proyectos residenciales privatizan el espacio público al impedir que las calles y lugares de recreación sean usados libremente por todo aquel que lo desee. Los servicios y las regulaciones públicas son reemplazados por servicios brindados por parte de empresas privadas y por reglamentaciones privadas que surgen del accionar de las asociaciones de propietarios o residentes de estos barrios cerrados.

En resumen, este nuevo fenómeno urbano posee distintos elementos que los caracterizan y que pueden definirse como sus características principales:

#### **4.3 Impactos de la consolidación de este fenómeno: una mirada desde lo espacial y territorial. Patrones socio económicos como factores segregativos**

La aparición y crecimiento de los barrios cerrados traen consigo distintos impactos espaciales y sociales. Estos últimos definidos por patrones socio económicos en el que la población con más poder adquisitivo busca un modelo elitista de vivienda dentro del espacio. A continuación, describiremos este impacto social segregativo que influye directamente en la población dentro del espacio urbano.

El surgimiento de los barrios cerrados ha afectado directamente en el desarrollo de la ciudad como consecuencia de la privatización del espacio y de los sistemas de infraestructura como vías, fragmentando de este modo el espacio mediante barreras físicas que evitan la libre circulación peatonal y vehicular, y generándose un impacto urbano en torno la formación de divisiones espaciales. La privatización del espacio público, según Caldeira (2000), genera un debilitamiento del rol del estado o gobierno enfocado en los conceptos de democracia y ciudadanía.

Los impactos económicos de los barrios cerrados se derivan de los costos del suelo urbano aledaño a estos. El precio del suelo cercano a los barrios aumenta su costo. Así mismo la desigualdad espacial se genera por la inversión privada en ciertas áreas de la ciudad, mientras que otras se encuentran en total deterioro y abandono en referencia con la dotación y calidad de infraestructura y espacio público que según Ciccolella (1999), las diferencias se hacen aún más notables.

Respecto a los impactos sociales que los barrios cerrados, es pertinente considerar la existencia de impactos positivos al igual que impactos negativos. Los impactos positivos se refieren a la oportunidad de nuevas ofertas de trabajo en el sector de la construcción, así como también la jardinería y seguridad. No obstante, es necesario decir que no siempre la existencia de esta nueva forma de vivienda genera puestos de trabajo en la población de los barrios contiguos, la mayoría de veces los encargados de la jardinería, la seguridad y la construcción son principalmente empresas privadas.

Otro aspecto positivo, que ciertamente no es una característica principal y no pasa en todos los casos, es la dotación de mejores servicios de infraestructura en cuanto a

calidad que se destinan principalmente a los habitantes de los barrios cerrados pero que también influyen en la población de las zonas cercanas. (Sabatini, 2002).

Los impactos negativos según Lang y Danielsen (1997), Caldeira (2000), Low (2000); Frediani (2001), Svampa (2001), Sabatini (2002), Borsdorf (2002), están vinculados directamente con las prácticas y relaciones sociales. Esto se explica porque los habitantes de los barrios cerrados carecen de contacto con la población cercana a su entorno, generalmente de clase media o baja; incrementando las diferencias y desigualdades entre el interior del barrio y el exterior.

Este fenómeno puede definirse como un nuevo modelo de segregación, avalado por las normativas vigentes y por los gobernantes de turno y que es aceptado por gran parte de la sociedad (Svampa, 2001).

Después de haber analizado los impactos de los barrios cerrados a nivel general he considerado conveniente analizar algunos casos específicos de ciudades latinoamericanas, para poder acercarnos al caso de estudio, que se analiza en este trabajo. A continuación, se presenta información de Buenos Aires (Argentina) y de ciudades relevantes del Ecuador, como Quito y Guayaquil.

#### **4.4 Situación actual de los barrios cerrados en algunas grandes urbes latinoamericanas: Buenos Aires, Guayaquil y Quito.**

Las grandes urbes latinoamericanas han sido foco principal para el surgimiento de los barrios cerrados. En este sentido, Thuillier (2005) refiere su investigación en torno a Buenos Aires capital de Argentina, en donde la característica predominante de estos barrios es que se encuentran junto a las denominadas villas miseria que son barrios de gente de clase baja o con menos poder adquisitivo que los que habitan en el barrio cerrado.

Lo mismo sucede en Ecuador con sus dos ciudades principales como lo son Guayaquil y Quito. En Guayaquil ubicados en Samborombón y en Quito en el Valle de Cumbayá. A continuación, se describirá la situación de estas ciudades con respecto a la segregación generada por la creación de esta nueva forma de habitabilidad.

##### **4.4.1 Buenos Aires: Los barrios cerrados frente a las villas miseria**

A nivel latinoamericano los barrios cerrados aparecen como una gran forma urbana emergente con mayor relevancia en Argentina, Brasil y Chile, con diferentes denominaciones como *countries*, condominios fechados o, conjuntos cerrados, entre otros.

En la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), estos barrios cerrados se implantan desde 1990 convirtiéndose en un fenómeno urbano masivo con una aglomeración importante en las periferias de la región. En el año 2000 existían 351 barrios cerrados (Thuillier, 2005) que contenían una población de 50.000 habitantes. Aunque eran muy numerosos, no obstante, representaban tan solo un porcentaje mínimo de la población con respecto a los 13 millones de habitantes de la RMBA.

La realidad urbana y social en Buenos Aires no es distinta a lo que pasa en Latinoamérica, donde los más privilegiados viven aglomerados fortaleciendo los contrastes y brechas sociales a través de la privatización del espacio. Las elites de todos los países han sabido apropiarse de lugares de residencia privada con una sociabilidad reducida separándose de barrios habitados por el “populacho”.

El punto de partida de la creación de los barrios cerrados en Argentina sucede en los años 90's. Ubicándose principalmente cerca de la vía Panamericana, principal acceso de autopistas en la región. Aparecen como resultado de la creciente inseguridad en el país, aunque la propuesta de los promotores inmobiliarios era sin lugar a duda la “calidad de vida”. Un argumento potencial para lograr la atracción de compradores.

Al analizar las manchas urbanas registradas dentro de la RMBA, las villas miseria se localizan de forma contigua a los distintos barrios cerrados lo que genera un contraste directo, ya que en la mayoría de los casos estas se encuentran implantadas una a lado de la otra provocando que el espacio urbano se deteriore. (Figura 4)

La fórmula de las urbanizaciones cerradas toma la contra parte de la ciudad - centro. La elección de vivir en este tipo de conjuntos se determina por la opción de convivir en un espacio con menos densidad, segmentada en unidades funcionales y residenciales que presentan homogeneidad, concebida para el uso del automóvil cerca de vías principales, con cercanía a centros comerciales que son los llamados equipamientos de producción y consumo (Torres, 2001).

*Figura 4: Barrios cerrados frente a villas miseria en Argentina*



Fuente: <https://www.observatoriosocial.com.ar/proyectos/atencion-a-problematicas-sociales/diagnostico-de-la-situacion-de-las-villas-de-emergencia>. Junio, 2019

Sin lugar a duda el mayor contraste se da a partir de las formas urbanas y arquitectónicas que estos barrios cerrados presentan en comparación del espacio exterior. En lo que respecta al paisaje del interior de los barrios cerrados adopta un lenguaje arquitectónico y urbano que rompe con el de la ciudad que se encuentra fuera.

Buenos Aires, al igual que la mayoría de ciudades latinoamericanas está formada por un damero. Dentro de los barrios cerrados encontramos calles curvas que rodean lagunas artificiales, contrastando de esta forma el espacio exterior con el interior.

Así mismo el tamaño y el espacio de las viviendas que se encuentran dispersas en grandes extensiones de terreno significan un contraste frente a las villas miserias del exterior. Los barrios cerrados son homogéneos, con coherencia arquitectural y paisajística interna. En efecto las villas miserias parecen diseminadas dentro de un espacio de clases sociales altas.

En estas condiciones, el boom de los barrios cerrados dio poco beneficio a la mayoría de los residentes de Buenos Aires. Extensos sectores permanecen aun notoriamente mal equipados: calles de tierra, ausencia de redes de agua y saneamiento, falta de escuelas, hospitales deteriorados y saturados, etc. En 1999, se estimaba que el 30% de los habitantes de RMBA vivían bajo la línea de la pobreza (La Nación Pilar, 28 de agosto de



1999). El boom de los barrios cerrados y todo el desarrollo económico no compensa las carencias que presenta las ciudades sobre la población de clase baja.

Es así que el contraste que se genera por la existencia de estos barrios cerrados recae directamente en la calidad de vida de todos los habitantes de una región. Los gobiernos de turno como aliados de este tipo de proyectos han generado el quebrantamiento de la cohesión social y las relaciones personales. El contraste social creado por este tipo de alianzas entre el poder y el dinero es evidente.

#### **4.4.2 Quito: El caso de Cumbayá. El valle de la capital como foco de concentración de los estratos sociales más altos.**

Cumbayá, el valle de la capital del Ecuador que alberga la mayor parte de la clase alta de la ciudad. El barrio Santa Inés posee varios conjuntos habitacionales cerrados que se configuran como un modelo igualitario dentro de la zona. Este valle fue el lugar de asentamiento de casas vacacionales durante la década de 1970 y de los servicios educativos de elite y otra serie de consumo ligados con las clases pudientes durante la década de 1990 lo que hizo pasar de una presencia ocasional a una estadía permanente. Esto a su vez incremento el costo tanto del metro cuadrado del suelo como de las construcciones, mostrando una perspectiva de como el crecimiento de la parroquia se orientó hacia la atracción de personas de alto poder adquisitivo. En este sentido, si se compara con otras zonas de Quito, se determina claramente que el metro cuadrado construido es el más alto en lo que corresponde a los valles periurbanos (Durán, Martí, Mérida, 2016).

El surgimiento de barrios cerrados en este valle ha causado la confrontación de dos formas de vida en la que la actual se ha impuesto a la anterior, lo que ha provocado el desplazamiento de los antiguos pobladores. A esto es importante sumarle que a través de la distribución ocupacional en la que se destacan profesionales, científicos e intelectuales que son más representativos que agricultores y trabajadores calificados mismos que representan actualmente tan solo el 1,86%. (Durán, Martí, Mérida, 2016).

En este sector existen factores estructurales que han reducido las prácticas agrícolas que comúnmente se realizaban y a esto se suma que la parte publica representa el espacio de acuerdo a los intereses de las clases adineradas y la parte privada ha desarrollado iniciativas como la presión para vender terrenos en constante valorización, la reducción del pequeño negocio en beneficio de los grandes centros comerciales que realizan prácticas de consumo excluyente, la apropiación de espacios comunitarios y una sensación de amurallamiento a través de los proyectos de barrios cerrados con grandes

dispositivos de seguridad privada Estos mecanismos han impuesto una forma de vida que no va acorde e impide el desarrollo de los vecinos habitantes antiguos, mismos que se ven en la obligación de desplazarse y comenzar nuevamente tras un proceso de separación (Durán, Martí, Mérida, 2016). (Figura 5)

**Figura 5: Segregación urbana: Calderón / Cumbayá**



Fuente: Durán, Martí, Mérida (2016). Mayo, 2019

Se puede analizar diferencias e igualdades importantes en los casos para mostrar los efectos aceleradores o debilitadores del desplazamiento urbano. En lo que se refiere a planificación ambos carecen de políticas de ordenamiento territorial importantes. Si bien Cumbayá alberga clase alta de Quito, es importante señalar que los habitantes que ocupan los barrios cerrados influyen en el desarrollo de políticas públicas sobre el territorio, lo que genera cambios considerables en la zonificación y usos de suelos. También es importante destacar que, si bien la llegada de los barrios cerrados supone un proceso de fraccionamiento de la diaria convivencia, es en Cumbayá donde la imposición de nuevas formas de vida tiene mayor impacto generando claramente segregación. En este valle existe una complicidad mucho más clara entre el poder local y la clase dominante que permite un desplazamiento más efectivo, es decir el poder adquisitivo es más fuerte sobre el poder de gobernanza.

#### **4.4.3 Guayaquil: El caso de Samborondón, el lugar de residencia de la nueva élite en Ecuador**

Samborondón es un nuevo conglomerado localizado en Guayaquil, al otro lado del Río Guayas compuesto por varios barrios cerrados, que tienen un acceso restringido por medios de seguridad privada. Posee principalmente centros educativos y grandes centros comerciales.

Samborondón es el sector estratégico de residencia para los privilegiados. Uno de los efectos de este tipo de barrios cerrados generó que muchos de los jóvenes y niños que habitan en estas sean llamados como “chicos burbuja”, quienes se confesaron incapaces de trasladarse de un sitio a otro fuera del conjunto en el que habitan por la vigilancia y protección que otorgan este tipo de vivienda como son las barreras físicas de muros que rodean a estas y que las dividen unas de otras lo que provoca la movilización homogénea con un carácter de armadura. Este sentido de seguridad se da al estar rodeados de personas de la misma clase social, etnia, cultura y hasta religión (Andrade y York, 2006).

Según Andrade y York (2006), la comercialización de este tipo de vivienda en conjuntos cerrados se antecede por el miedo, donde la seguridad enmarca primordialmente la estrategia de mercado para habitar en casas o departamentos con piscinas, lagos y fronteras amuralladas. (Figura 6)

**Figura 6: Conjuntos habitacionales cerrados Samborondón**



Fuente: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1025897&page=11>. Junio, 2019

*“Samborondón es, pues, desde la década pasada, la expresión más evidente de la polarización espacial de la sociedad guayaquileña y de un nuevo paisaje urbano que encuentra su contraparte en las masivas extensiones de barrios marginales y suburbanos. Estos dos tipos de ecologías, la de la opulencia y la de la pobreza, tiene también formas distintas de hacer noticia en los medios.” (Andrade y York, 2006, p.157).*

El ordenamiento urbano de la ciudad es forja la creación de fronteras del espacio, que se zonifican con la separación de los polos que rodean a Samborondón y margina a los más indefinidos sectores. Para Andrade y York (2006), el miedo despertado en la ciudad



es el que fortalece estas fronteras arquitectónicas que son aprobadas por el gobierno local y las empresas privadas de vigilancia.

El “daño” a la propiedad pública y privada tomó ribetes conspirativos y terroristas por el hecho de tener como objeto de potenciales ataques a la propia juventud de los enclaves privilegiados. Esta es, precisamente, la peor pesadilla de Samborondón: la ilusión de seguridad que las fronteras artificiales crean y la diferenciación de distintas jerarquías de ciudadanía que las mismas fomentan ideológicamente para designar como “desadaptados” o “antisociales” a jóvenes de estratos populares (Andrade y York, 2006).

Es decir, en la ciudad de Guayaquil el crecimiento de la ciudad no se define por el número de habitantes sino más bien se trata de una expansión del territorio debido al constante desplazamiento de clases o elites sociales, con el fin de alejarse unos de otros. Uno de los factores fundamentales para este alejamiento es principalmente la seguridad, siendo esta una constante, que termina finalmente en lo que se conoce como urbanizaciones cerradas.

De este modo de forma comparativa entre las ciudades más grandes del Ecuador, se puede deducir que, en el caso de Quito, el proceso de crecimiento enfocado al surgimiento de barrios cerrados se da por un deseo de elitización, a diferencia de Guayaquil en donde se ofertan nuevos proyectos de vivienda en barrios cerrados para aplacar la inseguridad existente en la urbe.

Los barrios cerrados constituyen un caso extremo de segregación social urbana, al ser ésta explícita y evidente. Los dispositivos de seguridad se convierten no sólo en barreras físicas, sino también sociales, estableciendo claramente los límites y las diferencias existentes en el tejido social. En este sentido, lo nuevo de la segregación social urbana es su intensidad, visibilidad y explicitud. Después de haber analizado algunos casos de estudio de grandes urbes latinoamericanas con respecto a los barrios cerrados y sabiendo ya que el principal impacto de éstas es la segregación social urbana, en el siguiente apartado se aborda dicho concepto.

#### 4.5 Segregación social urbana

*“La segregación social urbana corresponde a la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definen sus diferencias sociales. La segregación puede ser según condición étnica, origen migratorio, etaria o*

socioeconómica, entre otras. En América Latina la atención ha estado centrada en la segregación socioeconómica, y los pocos estudios empíricos realizados se centran en ella, pasando por alto otras formas de separación social del espacio urbano. Es un ángulo comprensible considerando que las fuertes desigualdades sociales, de ingreso y de rango o clase social, representan tal vez la característica más saliente de la estructura social de los países de América Latina más que la pobreza" (Sabatini, 2006, p.7).

A grandes rasgos, la segregación actúa como mecanismo de reproducción de las desigualdades socioeconómicas, de las cuales ella misma es una manifestación. En este sentido la segregación social urbana se define por tres dimensiones. (Tabla 6)

**Tabla 6: Características Segregación social urbana**

<b>Dimensiones</b>	<b>Descripción</b>
<b>La concentración de los grupos espaciales</b>	Es aquella que muestra como determinados grupos de población se concentran en lugares donde habitan, contando con servicios que otros grupos sociales no tienen a disposición, generando una auto segregación y eliminando en parte las relaciones interpersonales con el resto de la sociedad.
<b>La homogeneidad social</b>	Esta dimensión define la aglomeración de población con las mismas características culturales, étnicas, religiosas que va de la mano con la primera dimensión que es la concentración de los grupos espaciales.
<b>El prestigio o desprestigio de las distintas áreas de la ciudad</b>	Esta tercera dimensión se potencia por la forma intrínseca en la que las percepciones territoriales se derivan por las teorías de la población hacia los diferentes vecindarios. Por un lado, la influencia social de los barrios inmobiliarios y en el otro punto de la escala social, la estigmatización de los barrios de desintegración social.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de Sabatini (2006), Marcuse y Van Kempen (2000)

La segregación es el resultado de la fragmentación social urbana. Según Marcuse y Van Kempen (2000), las divisiones entre los diferentes barrios, donde aparecen cada vez más aislados de sus alrededores, y la tendencia a que cada barrio satisfaga sus necesidades cotidianas dentro de sus propios límites, son dos de las características que exhiben hoy las ciudades.

Sin embargo, el fenómeno de la segregación no es nuevo; por el contrario, ella es inherente a la historia de las ciudades. La segregación social urbana puede entenderse como la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc. De esta forma, es posible visualizar en una ciudad los diferentes barrios donde cada grupo social tiene su propio espacio determinado. En el caso de la segregación basada en diferencias de ingresos, las relaciones de poder y subordinación se tornan evidentes. Los grupos de altos ingresos tienen la posibilidad de elegir su localización residencial, mientras los grupos más empobrecidos son segregados en las zonas más desfavorecidas.

El proceso de segregación social en Latinoamérica se da principalmente por las desigualdades espaciales que se han producido en las últimas décadas.

#### 4.5.1 Proceso de segregación social, el caso Latinoamericano y su desarrollo y repercusión en Ecuador.

En las ciudades latinoamericanas desde mediados de los años 70 han ocurrido importantes transformaciones en serie tanto en el ritmo del crecimiento urbano como por los cambios sociales y políticos que alteraron las bases del desarrollo urbano. De este modo, los cambios o reformas económicas de los 90 se dirigen a restringir el Estado mediante la privatización de la empresa pública y la desintegración del sistema social que limita la capacidad de la gestión estatal.

En el proceso de segregación social aparece como agente la decreciente capacidad redistributiva que va perdiendo el estado, lo que profundiza cada vez más la brecha entre ricos y pobres (Ciccolella, 1999 y Welch, 2002).

Estos procesos de polarización social se ven manifestados en una redistribución espacial, la búsqueda de una organización privada y eficaz del vecindario en el que habitan para que les brinden los servicios que antes eran públicos.

Cabe mencionar, que el frustrante abandono de la gestión del desarrollo urbano por parte del estado y otorgado al sector privado dio como resultado la aparición de nuevas formas urbanas ya sea de comercio o de vivienda como *shopping malls*, escuelas privadas y barrios cerrados de acceso restringido.

El proceso más destacable parece ser la urbanización de áreas cada vez más grandes, y la unificación de funciones urbanas de mayor rango en los barrios cerrados. El desarrollo

de ciertas áreas en los años 90 abarca miles de unidades habitacionales, y tienen el tamaño de ciudades pequeñas (Janoschka, 2002). En el lapso de una década, la estructura social y edilicia del espacio suburbano de Latinoamericano fue modificado en forma completa.

El punto dominante de este proceso está marcado por el aparecimiento de “ciudades privadas”, urbanizadas desde finales de los 90 con un área de casi 2.000 hectáreas y que se construyen con una infraestructura de vivienda para 80.000 habitantes de altos ingresos, separadas de la sociedad urbana. Estas nuevas formas de vivienda son como mini ciudades con instalaciones culturales, de esparcimiento y hasta centros de negocios y corporativos (Janoschka, 2002).

La invasión de la clase media y media-alta en zonas habitualmente populares condujo a una intensificación de las desigualdades sociales en escala reducida en grandes urbes latinoamericanas. Este fenómeno es considerado por Thuillier (2001), Prévôt-Schapiro (2000) como un signo de fragmentación del área urbana y de desintegración social. En realidad el estudio de la propagación de barrios cerrados permite suponer que se trata de una forma de aislamiento que representa una nueva forma de segregación en Latinoamérica (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

Como ya se ha mencionado el proceso segregativo en países de Latinoamérica ha sido fundamentalmente instaurado por las políticas neoliberales. Tal es el caso de Ecuador que, durante las tres décadas de estas políticas neoliberales la segregación urbana alcanza su auge. En las décadas de 1970 y 1980 la gestión urbana sufrió modificaciones por parte de la inversión privada, lo que Harvey (1989) denomina “empresarialismo urbano”. Gran parte del urbanismo ecuatoriano es también elitista y excluyente ya que encontró acogida dentro de un sistema jurídico y legal totalmente desconectado de las clases sociales más bajas.

De este modo la producción y expansión de los espacios de exclusión se fortificaron por falta de regulación de usos de suelo, existiendo como en el resto de países latinoamericanos una alianza estratégica entre el poder del estado y el poder de la sociedad capitalista; que ha limitado el acceso al suelo formal y a la vivienda a los sectores con menos recursos (Fernández y Maldonado, 2010).

Bajo esta lógica, se define la producción de nuevos espacios diferenciados con respecto a otros, bajo la reestructuración del capital convirtiendo a la ciudad en un territorio indefinido, protagonizado por los sectores con población con mayor poder adquisitivo, lo que sucede en las ciudades más importantes de Ecuador, pero que ha trascendido a ciudades intermedias y pequeñas parroquias del país en las últimas décadas. Esta nueva

forma de segregación es generada por el turismo residencial. La población extranjera ha optado por vivir en nuevos barrios cerrados de ciudades medias.

#### **4.6 Segregación territorial y social en ciudades medias ecuatorianas: Loja como foco de atracción de la migración por estilo de vida.**

Loja, situada al sur del Ecuador, es una ciudad media afectada también por la segregación territorial y social, que tiene origen principalmente en el turismo residencial extranjero que ha llegado a sus parroquias rurales.

La nueva población extranjera se ha instalado en esta ciudad generando nuevos barrios cerrados que como ya se ha mencionado son los primeros forjadores de la segregación territorial y social. Para Bantman-Masum (2016) y Croucher (2012), se trata de un nuevo tipo de migración, denominándola “migración por estilo de vida”, que consiste en la movilidad transnacional que comparten rasgos directos con el turismo residencial que a menudo se mudan a pequeñas ciudades por motivos de ocio, establecer una nueva vida y sin lugar a duda también se debe a actividades económicas. Este modelo de migración Norte – Sur que ha crecido fuertemente en América Latina se debe igualmente a un proceso de globalización en el que Ecuador también se encuentra inmiscuido.

Este nuevo tipo de migración estimula la llegada de nuevos grupos sociales sobre comunidades rurales en su mayoría. En este caso la presión inmobiliaria ha ejercido un fuerte poder sobre las tierras que antes dependían de terratenientes (Berry, 2014) y unido a la constante necesidad de los gobiernos locales y nacionales por el crecimiento económico basado en políticas neoliberales han provocado el crecimiento acelerado de este fenómeno, dejando de lado las desigualdades que se encuentran en el núcleo de la pobreza rural y el desplazamiento de sus habitantes en el Ecuador.

Este nuevo tipo de migración se ha contextualizado en la parroquia rural de Vilcabamba perteneciente al cantón Loja, el cual articula nuevas formas de desigualdad en un mundo globalizado y transnacional (Hayes y Tello, 2016). Esta parroquia ha sido por excelencia un destino para la población migrante por estilo de vida y el turismo, lo que ha alterado las condiciones y usos de suelo, donde se han creado grandes barrios cerrados para el desarrollo inmobiliario. La presencia de estos migrantes que provienen principalmente del Norte del continente (migración Norte – Sur), regularmente participan en un proceso de transformación social que impacta en las vidas de las personas que se encuentran en espacios rurales vulnerables.

Sin lugar a duda este nuevo tipo de migración es provocada por el turismo residencial en la zona, el cual se puede definir como *“la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra hotelero cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”* (Aledo y Mantecón, 2007, p. 188).

**Figura 7: Propiedades en venta en Vilcabamba**



Fuente: <https://mls.mls-ecuador.com/agencies/abundantliving/listings/rs1500711/>. Junio, 2019

Este proceso es generado por entes inmobiliarios encargados de crear nuevos barrios cerrados en donde habita esta nueva población. En el apartado siguiente se analizará históricamente todo este proceso migratorio y el impulso que ha tenido el turismo residencial a partir de este proceso y además los impactos que ha provocado en el territorio y la sociedad de la parroquia. (Figura 7)

#### 4.7 El impulso del turismo al turismo residencial

El principal impulso para la generación de nuevos barrios cerrados en pequeñas parroquias rurales, es el turismo residencial propagado por la migración por estilo de vida proveniente principalmente del Norte del continente americano, aunque existe también población europea y asiática en menor porcentaje. El turismo residencial es provocado por las condiciones naturales, culturales y de salud que el territorio ofrece. Tal es el caso de Vilcabamba que es uno de los tantos territorios que se están viendo transformados por la llegada de migrantes, quienes han logrado establecerse en la zona y traer consigo sus costumbres, estilo de vida e inclusive su idioma. Por esta razón surge el interés para entender como la globalización genera transformaciones en las dinámicas socio espaciales de localidades tradicionales pequeñas, como es el caso de este valle rural de Loja, al sur del Ecuador.

Esta parroquia está ubicada al sur-oeste de la ciudad de Loja, provincia de Loja. Cuenta con particularidades geográficas y climáticas definidas, las cuales sumadas a un estilo de vida distinto al de las ciudades, han sido elementos que han influido para que un grupo representativo de sus habitantes vivan más allá del promedio, por lo que se ha convertido en un atractivo científico, turístico y en los últimos años residencial para población a nivel mundial.

Vilcabamba prácticamente se ha mantenido abandonada por falta de vías de acceso hasta hace medio siglo; razón por la cual sus pobladores conservaban su cultura y prácticas tradicionales casi intactas, al igual que su gastronomía y sobre todo la agricultura que es su medio básico de subsistencia. El agua, además del estilo de vida, es uno de los factores para que se de este fenómeno de la longevidad; sin embargo, esto ha empezado a transformarse con la llegada de extranjeros y migrantes urbanos, quienes han traído con ellos nuevas prácticas y dinámicas sociales que han influido directamente en el territorio (Samaniedo y Laspina, 2015).

Esta parroquia comúnmente conocida como el Valle de Vilcabamba en la actualidad se ha transformado en un lugar turístico reconocido a nivel internacional. El turismo está enfocado a los extranjeros, quienes llegan temporalmente o de manera permanente. No obstante, este nuevo fenómeno está transformando las dinámicas diarias de los pobladores. Los longevos, quienes atrajeron a turistas y científicos en un inicio, hoy en día se han visto apartados por la aparición de nuevos tipos de negocios y oferta de servicios, los cuales muchas veces imitan dinámicas urbanas y en mayor proporción son dinámicas extranjeras ajenas a la cultura de la población local, por lo que las prácticas

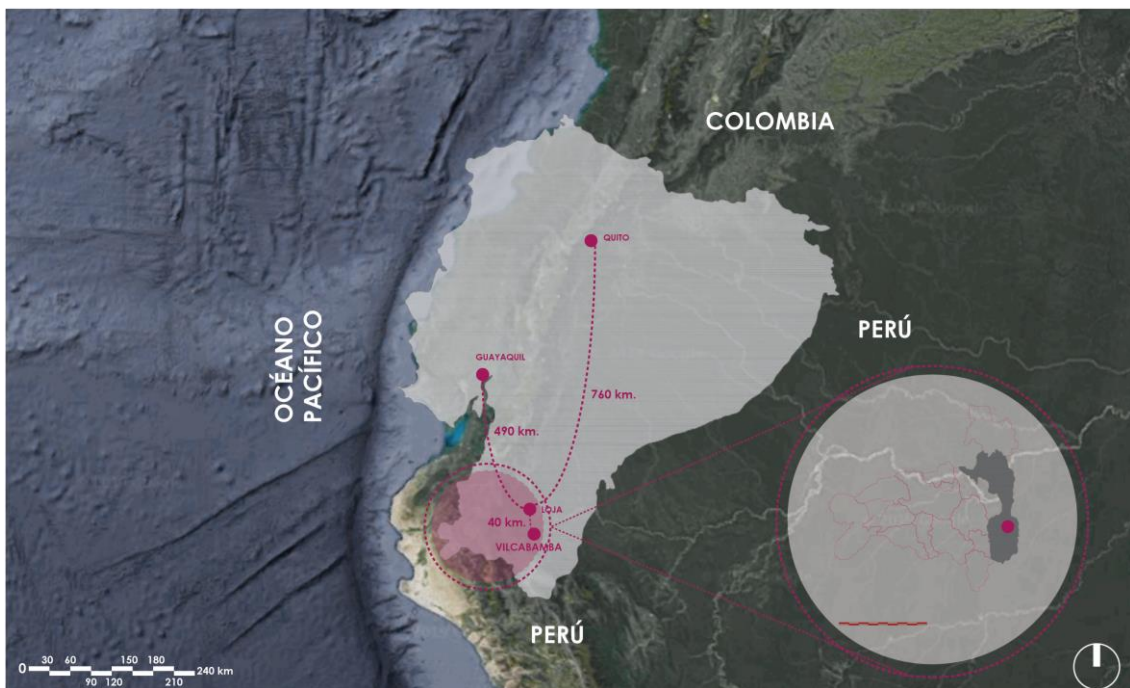


del lugar tienden a entrar en discusión con estas y genera conflictos entre sus pobladores.

#### 4.8 Evolución del turismo residencial en Vilcabamba. Conceptos, discusiones teóricas y experiencias

Para analizar la evolución del turismo residencial en la parroquia es necesario conocer sus características geográficas que son las que han motivado en su mayoría a la llegada de nueva población. Vilcabamba es un valle ubicado a 40 km del sur-oeste de la Ciudad de Loja, al sur del Ecuador. Se encuentra a 254Km. de la ciudad de Cuenca, a 760Km de Quito y a 490Km. de Guayaquil. Sus límites son: al Sur con las Parroquias de Yangana y Quinara, al Norte con la Parroquia San Pedro de Vilcabamba, al Este con la cordillera oriental de los Andes, al Oeste con las parroquias Purunuma, Fundochamba, San Antonio de las Aradas Malacatos y con el Cantón Quilanga. (Figura 8)

*Figura 8: Ubicación Vilcabamba, Loja-Ecuador*



Fuente: Elaboración propia a partir de google maps.

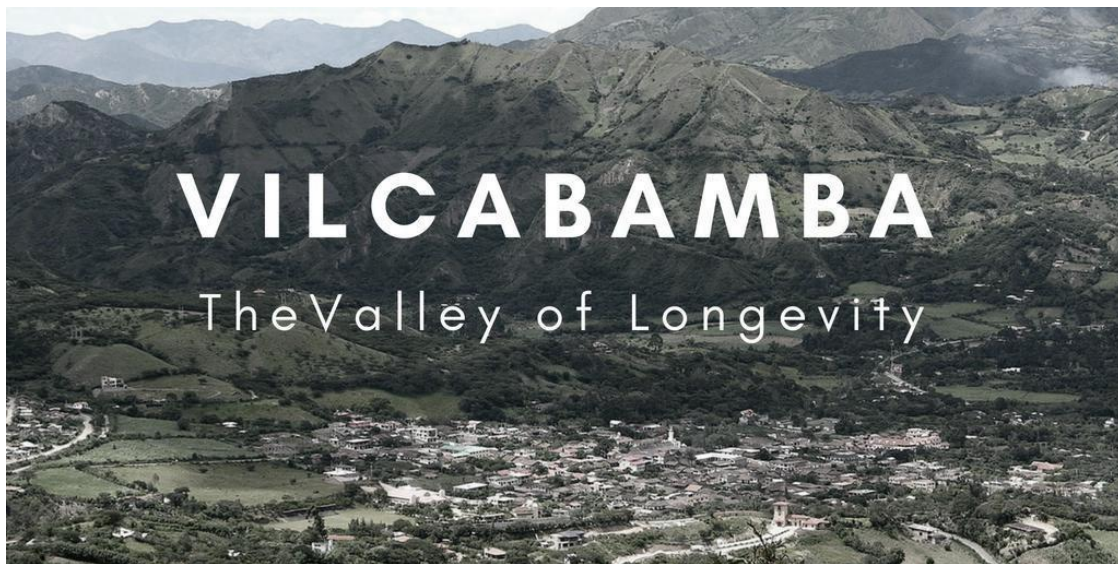
Esta parroquia rural cuenta con una población de 4.778 habitantes, según el último censo poblacional realizado en 2010. Tiene una superficie de 165,9 Km<sup>2</sup> y una altura de 1.500 msnm. Se caracteriza principalmente por su clima privilegiado que fluctúa de media en los 20,3 °C, por lo que sus habitantes lo llaman el valle de la eterna primavera. Su nombre proviene del quichua Huilcopamba (Huilco = árbol maderable,



resistente a la naturaleza, medicinal, árbol sagrado - Pamba = llanura, valle o pampa), que significa Valle de los Huilcos o Valle Sagrado (Samaniedo y Laspina, 2015).

Su clima es otro de los factores de atracción ya que cuenta con un clima subtropical-seco y por su paisaje se lo ha catalogado como: “valle de la longevidad”, “Isla de la Inmunidad para las enfermedades del corazón”, “Isla de Longevidad en donde los cardíacos consiguen mejorar y en donde vivir un siglo no resulta algo extraordinario”, “El país de los viejos más viejos del mundo”, “Centro mundial de curiosidad médica y periodística” (Castillo, 2001) entre otros, denominado así ya que sus habitantes llegan a vivir más de 100 años. (Figura 9)

**Figura 9: Promoción turística de Vilcabamba**



Fuente: <http://ecuadorforexpats.com/vilcabamba-valley-longevity/>. Junio, 2019

Estas características han impactado en la población nacional y extranjera. No solo científicos de distintas partes del mundo han llegado para ejecutar investigaciones sobre el tema, sino que se ha acrecentado la presencia de turistas, que fascinados por este hecho deciden visitar este valle rural y en muchos casos quedarse de forma permanente.

El valle de Vilcabamba se encuentra en una constante evolución, no solo por los nuevos habitantes, sino también por el acceso de los pobladores locales a nuevos servicios, formas de empleo e información que gira en torno a la globalización. Las disputas por los espacios son evidentes, puesto que sobre el valle recaen varios intereses que buscan modificar la forma de vida del valle sin tomar en cuenta muchas veces las dinámicas ya existentes ni a sus antiguos pobladores.

Esta nueva red migratoria permite una persistencia de la movilidad humana (Bianchi Díaz, Trelles, & Fittipaldi, 2010), pues se produce un auto mantenimiento; ya que la migración misma produce más migración, haciendo que la migración se perpetúe, así las redes ayudan a sostener y transformar la migración cuando la causa original de un movimiento desaparece (Castles, 2004).

Según los datos censales de 1990 la población extranjera era escasa, siendo de alrededor del 1% de la población, con tan solo 28 habitantes extranjeros. La población local representaba el 76% y los migrantes nacionales solo estaban representados por el 22%. La migración dentro del valle, ya sea interna o externa, aún no estaba presente y por consiguiente la influencia era imperceptible.

Los últimos datos censales correspondientes al año 2010 muestran que la llegada de población extranjera ha elevado el porcentaje a un 6%, siendo este el porcentaje más alto hasta la fecha. Además, se observa una disminución de población local, la cual representaba el 73%, tres puntos menos que el año 1990.

Se aprecia entonces como poco a poco la población extranjera ha ido ganando espacio. Este fenómeno se ve reflejado en las dinámicas socio espaciales actuales, con la construcción de barrios cerrados que están dirigidos hacia esta nueva población. Cabe recalcar que esta movilidad humana viene precedida por antiguos desplazamientos que serán estudiados como parte del análisis de la llegada de nueva población a la parroquia.

## Análisis del ámbito de estudio

Para analizar la situación actual de la parroquia rural de Vilcabamba, es necesario conocer las transformaciones y cambios provenientes desde la Vilcabamba feudal, que sin lugar a duda se establece como indicador potencial de la llegada de nueva población extranjera.

#### **4.9 Llegada de población extranjera a la parroquia rural de Vilcabamba**

La migración por estilo de vida ha provocado la llegada de nuevas fuerzas sociales en una comunidad rural que se encontraba relativamente abandonada, lo que denota una clara similitud a lo que ocurría cuando Vilcabamba se encontraba en su periodo feudal (1830-1960), periodo en el que los campesinos estaban ligados y sometidos a grandes poderes de terratenientes en haciendas (forma de organización económica típica del sistema colonial y de régimen feudal. El término se utiliza para describir un latifundio de producción mixta agrícola-ganadera, como modelo de organización agropecuaria y social, procede de la hacienda andaluza, cuyo modelo se empleó en América a partir de mediados del siglo XVII), en donde su estabilidad dependía de los intereses económicos de las clases terratenientes (Moreno, 2014).

En la actualidad los intentos por monetizar la tierra a través del mercado responden a la situación actual del gobierno y los grandes terratenientes. El gobierno local obsesionado por el crecimiento económico medido por el valor comercial deja de lado la concentración de sus poderes sobre las desigualdades sociales que se encuentran en el núcleo de la pobreza rural y el desplazamiento en el Ecuador (Berry, 2014). Es por ello que el estudio de la trayectoria histórica es relevante e importante para entender las dinámicas actuales del mercado, el gobierno, las gobernanzas y el estado. Esta trayectoria articula nuevas formas de desigualdad en un mundo cada vez más globalizado.

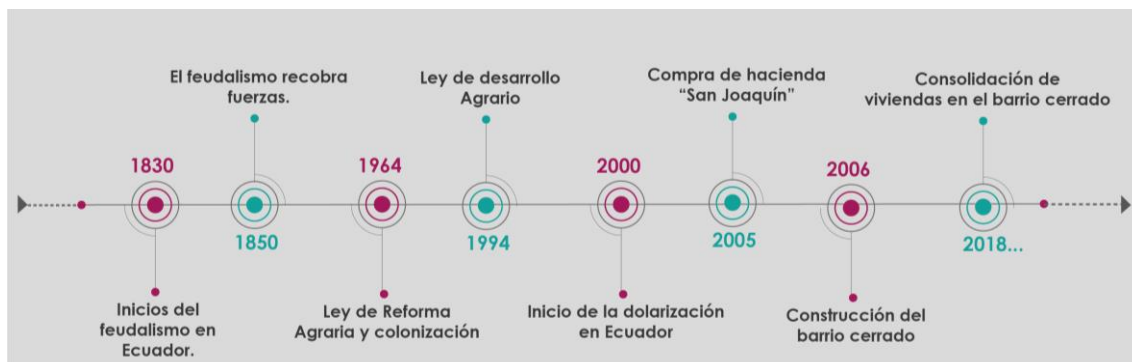
Como veremos, la población de Vilcabamba es cada vez más vulnerable a los desplazamientos, como consecuencia del boom migratorio existente desde la dolarización que azotó en una gran crisis a Ecuador en el año 2000.

#### **4.10 Revisión histórica, propiedad de la tierra y leyes para su (des)regulación.**

La historia de las relaciones sociales gira alrededor de las tierras y de las distintas reformas o normativas que lograron (des) regular el suelo en la región Sur del Ecuador

hasta terminar en un proceso de desarrollo inmobiliario. El poder del dinero siempre se ha impuesto a las necesidades de la población rural desde los años 70 cuando la tierra experimentó cambios en los usos de suelo. Además de traer nuevas dinámicas en la planificación territorial y el desplazamiento económico de los residentes locales (Matarrita-Cascante y Stocks, 2013; Rainer y Malizia, 2014; Spalding, 2013; Zaban, 2015). Simultáneamente aparece la descampesinización que modifica las prácticas y costumbres de la población rural.

**Figura 10: Cronología del proceso de ley de tierras**



Fuente: Elaboración propia a partir de Hayes y Tello (2016).

Históricamente el turismo residencial y la llegada de población extranjera se desarrolló partir de la lucha por la reforma agraria. Antes de los años 70 la hacienda fue el principal elemento del sistema que dio forma a las relaciones socio-económicas en la parroquia al igual que en otros sectores rurales de la sierra ecuatoriana (Hayes y Tello, 2016). (Figura 10)

El sistema de hacienda fue desmantelado con las reformas agrarias y las luchas campesinas de los años 60 y a inicios de los 70 (Guerrero, 2010). Las elites terratenientes siempre han tenido el control sobre las tierras y la mano de obra rural. Tal es el caso de Vilcabamba en donde las tierras eran poseídas por la clase alta ligada al monopolio de puestos administrativos y profesionales de la ciudad de Loja.

Es por esto que los principales barrios de la parroquia: Yamburara y San José fueron las primeras tierras que comenzaron a ser repartidas como parte de esta ley. Esta ley implicaba la redistribución de tierras y presentaba condiciones favorables para los trabajadores campesinos, permitiendo que los *arrimados* (trabajador que se encuentra en condiciones de dominación y explotación para la hacienda, muchas veces esta situación se debía a una deuda con el hacendado basaba en el pago de las parcelas que les fue entregadas para subsistir) compraran parcelas de entre 8 y 20 hectáreas con las condiciones de pago favorables y tasas de interés que eran relativamente bajas.

Yamburara y San José son un foco importante de la llegada de nueva población extranjera que hasta la actualidad recibe el mayor número de residentes migrantes por estilo de vida. Algunas partes de estos barrios se han transformado en pequeños barrios cerrados o fincas privadas relativamente grandes dirigidas para extranjeros.

La concentración de esta población en estos barrios se da a partir de las reformas agrarias existentes, ya que sobraba tierra para parcelar y comercializar. La venta de estas tierras por parte de los campesinos se da por la falta de dinero para poder solventar la deuda que aún tienen con el estado o adquirir tierras en donde su precio es más bajo.

Los inversores extranjeros logran convencer a la población local de vender terrenos a costos relativamente altos, lo que desarrollo las actuaciones inmobiliarias y la construcción de nuevos tipos de vivienda en estas tierras netamente agrícolas. Las parcelas más grandes eran subdivididas y urbanizadas por los promotores inmobiliarios para luego venderlas a costos más elevados. Es decir, lo que se había logrado con la reforma agraria de los 70 y con la lucha campesina dejó de ser una ventaja, ya que las tierras representan costos elevados para la población local y resultan más atractivas para los promotores inmobiliarios extranjeros.

A pesar de la redistribución de tierras que esta reforma imponía solamente el 10% del total de superficie de las haciendas era vendida a la población local. Estas tierras se mostraban en condiciones deplorables para el sembrío. Sin lugar a duda las mejores tierras seguían perteneciendo a las elites terratenientes, lo que sugiere que esta reforma seguía beneficiando a la clase alta de Loja.

A partir de esto con el intento de promover el desarrollo agrario en la década de los 90 el gobierno ecuatoriano aprueba la Ley de Desarrollo Agraria instaurada en 1994 (Pastor, 2014). Desde esta década las estructuras redistributivas dirigidas por el Estado se sustituyeron por los derechos de propiedad garantizados por la legislación. Esta reforma facilitó la transferencia de las tierras y su comercialización, dirigidas especialmente a inversores inmobiliarios extranjeros. Las tierras con mayor potencial se han subdividido y han sido vendidas a extranjeros y profesionales adinerados de la ciudad de Loja para la construcción de casas vacacionales o como propiedad para la inversión inmobiliaria (Hayes y Tello, 2016).

Todas estas transformaciones legislativas trajeron consigo más fenómenos como la migración interna. La crisis de la dolarización provocó que la población campesina no solo migre a la ciudad sino a otros continentes siendo también una causa para la venta de sus tierras.

#### **4.11 Boom de la migración. Llegada de nuevos vecinos y la migración por la crisis de 1998.**

Después de las reformas de regularización de tierras de los 70 y 90, en 1998 ocurre el proceso de dolarización en el país lo que permitió perpetuar aún más el sistema de venta de tierras, cuyos propietarios más pobres tenían que abandonar la parroquia en búsqueda de nuevas oportunidades de trabajo. Estos procesos migratorios afectan principalmente a las clases más desfavorecidas que se desplazan del campo a la ciudad (migración interna) por el desarrollo bananero existente. Los campesinos empiezan a desplazarse a las provincias de El Oro, Guayas y Los Ríos. Se produce además la migración internacional, conocida como la emigración de la supervivencia instaurada principalmente por el campesinado lojano (Pineda, 2003).

La emigración lojana hacia el exterior es más reciente que en otras provincias. Los flujos más importantes aparecieron en la década de los noventa en dirección a España, Italia, Australia y Estados Unidos. Los primeros intentos lojanos por atravesar el Atlántico aparecieron al final de la década de los ochenta cuando las pocas personas que ya lo habían hecho diseminaron la noticia sobre las posibilidades de trabajo en el viejo continente. Hasta ese año, Estados Unidos era el destino migratorio predilecto (Guerrero, 2008).

El auge de la llegada de los migrantes por estilo de vida ocurre en el momento en el que grandes cambios suceden en el país como el proceso de dolarización en 1998, año en que la población extranjera que tiene el dólar como moneda oficial ve a las tierras ecuatorianas como un foco de inversión, especialmente zonas rurales con potencial turístico que atraería a la población extranjera. La especulación e inflación de precios es el resultado de este proceso de inversión.

#### **4.12 Especulación e inflación de precios de la tierra, los efectos del turismo residencial.**

Las elites terratenientes aprovechan los cambios producidos por la llegada de los migrantes por estilo de vida, cambios especialmente culturales y económicos que siguen impulsando el turismo residencial al “valle de la longevidad”. Las familias más poderosas económicamente de la ciudad de Loja han sido propietarias de haciendas por al menos un siglo (Carrión, 2010). Estas familias resistieron la reforma agraria y consiguieron que los arimados solo recibieran pequeñas parcelas de la superficie total de las haciendas. Las tierras con mejores características para los sembríos han sido vendidas como terrenos de lujo transformándose en grandes barrios cerrados.



La inflación de precios ha sido aprovechada por las familias pudientes de la ciudad que reciben beneficios económicos de las tierras que han heredado a partir del proceso de la reforma de redistribución que termino siendo desigual e injusta. Estos terrenos vendidos a extranjeros ricos han sido transformados y comercializados como barrios privados con espacios e infraestructura urbana que difiere del estilo de vida de la población local.

Los especuladores inmobiliarios extranjeros son los que obtienen altos márgenes de beneficios gracias al incremento del precio de la tierra y a la demanda del mercado por parte del turismo residencial.

Estos especuladores inmobiliarios con poco capital han conseguido importantes ganancias debido a la venta de tierras a extranjeros a través de internet. Lo que les ha permitido especular en bienes raíces internacionales usando nuevas formas de seguir obteniendo beneficios. De este modo la población extranjera ha adquirido parcelas no solo en Vilcabamba, sino que también se han ampliado hasta llegar a otras parroquias como Malacatos y Quinara (Guerrero, 2003) todo esto con el único objetivo de re-comercializarlas a precios más elevados a población extranjera con más poder adquisitivo que el que la población local posee.

Este proceso ha tenido gran impacto como resultado del aumento de precios de la tierra debido a la transformación urbana de estas comunidades cerradas. Esta especulación que persigue intereses económicos que no corresponden a los intereses de los campesinos del valle, campesinos que heredaron estas tierras a través de las reformas agrarias (Tello, 2006).

Las desigualdades vigentes son legitimadas por los potenciales ingresos del turismo, el turismo residencial y la migración por estilo de vida, lo que permite a las elites locales perpetuarse entre los pocos que fueron favorecidos por las leyes regulatorias. Este proceso compromete a los residentes locales más empobrecidos a quienes prometen puestos de trabajo y una manera de sobrevivir en medio de la crisis.

Es de esta forma como Vilcabamba empieza a consolidarse como foco del turismo residencial y la migración por estilo de vida definidas por las características físicas y naturales que presenta la parroquia catalogándose como potencia turística. Además, los distintos factores que afectaron al país económicamente, ya sea por las reformas de tierra y la crisis de la dolarización provocan la llegada de la población extranjera.



#### 4.13 Vilcabamba: Consolidación como nuevo destino residencial para extranjeros, posterior a la crisis de la dolarización.

*Figura 11: Ubicación parroquia Vilcabamba*



Fuente: Elaboración propia a partir de google maps.

Para analizar la consolidación de Vilcabamba como nuevo destino del turismo residencial y la migración por estilo de vida es necesario conocer algunos datos de sus características físicas que la llevaron a proclamarse como tal, después de las distintas crisis económicas que sufrió el país.

Sus encantos naturales han logrado atraer el turismo proveniente de todo el mundo, además de los costos que son accesibles para la población extranjera, que ha optado por residir en el “valle de la longevidad”.

La parroquia Vilcabamba se encuentra al sur oriente de la ciudad de Loja, a una distancia aproximada de 40 km. Tiene una superficie de 15949,13 km<sup>2</sup>. Con un clima templado que oscila entre 18 y 20 grados centígrados. Presenta una altitud aproximada de 1560 m.s.n.m. De acuerdo con la información del último censo nacional en el año 2010 del INEC, esta parroquia posee una población de

4778 habitantes entre los cuales se encuentran 2365 hombres y 2413 mujeres. (Figura 11)

Según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia de Vilcabamba, (2015) dentro de la parroquia se identifican 301 habitantes de origen extranjero correspondientes a los continentes de América (43,9 %), Europa (44,2 %), Asia (3%), Oceanía (2%), y sin especificar (7%) (PDYOT parroquial 2011).

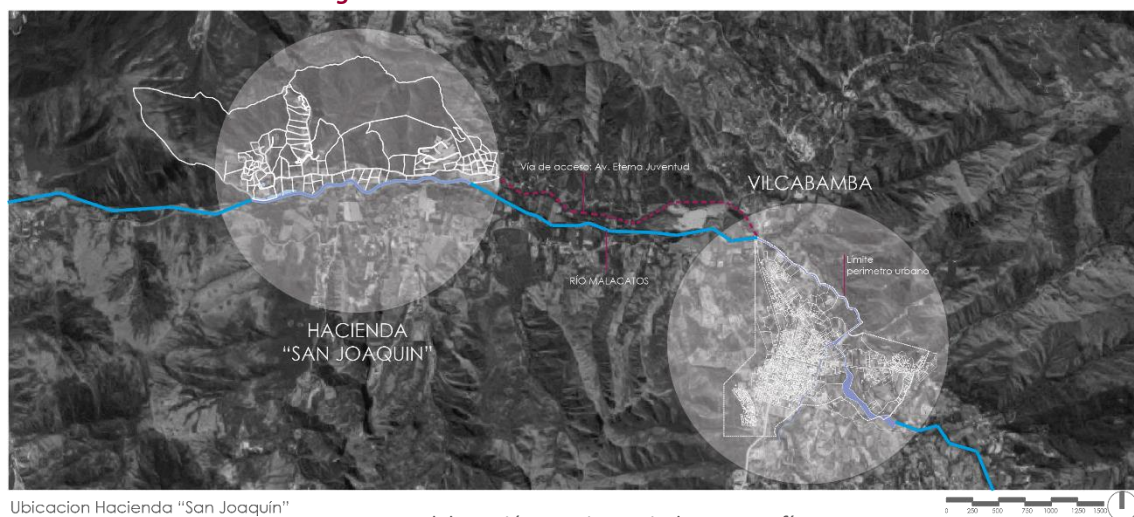
La mayor atracción de esta parroquia son principalmente los recursos naturales que posee como sus ríos, cordilleras y sobre todo su estilo arquitectónico preservado y catalogado como patrimonial. Para muchos de los visitantes extranjeros el atractivo con más peso es que esta parroquia está catalogada como el “Valle de la eterna juventud” o “valle de la longevidad”. Diversas investigaciones (Paladines, 2017; Suarez, 2017)

incluyen también el hecho del clima privilegiado que la zona posee que se relaciona directamente con la salud de los turistas, como otra característica elegida por la población extranjera para visitar esta parroquia.

El valle de Vilcabamba recibe un total de 13000 turistas al año, que según el informe de la Junta Parroquial (2016) representa el 30% de la economía del sector.

La parroquia de Vilcabamba posee un turismo cultural, de naturaleza y salud consolidado, que a nivel nacional se posesiona como uno de los destinos más prometedores en su región (Paladines, 2017; Suarez, 2017; Huaraca, 2017).

**Figura 12: U b i c a c i ó n H a c i e n d a " S a n J**



Fuente: Elaboración propia partir de cartografía física y google maps.

Las propiedades del clima, el agua y la tranquilidad de sus parajes y moradores la hacen igualmente muy codiciada como turismo de residencia. Es por esto que este trabajo de investigación centra su análisis sobre los nuevos sistemas de vivienda que han sido creados para satisfacer las necesidades de los nuevos habitantes de la parroquia.

En la parroquia existen varios conjuntos y urbanizaciones cerradas creadas para la población extranjera que decide vivir en el valle. Tal es el caso de la Urbanización cerrada Hacienda "San Joaquín" ubicada fuera del perímetro urbano de Vilcabamba. (Figura 12)

## 4.14 Análisis segregativo de la ur Joaquín”

Para realizar el análisis segregativo es necesario conocer la historia de creación de la urbanización cerrada, además de las distintas condicionantes físicas y sociales que sin lugar a dudas representan indicadores segregativos causando impactos sociales y espaciales en la parroquia.

### 4.14.1 San Joaquín: La transformación de una hacienda en un barrio privado

Como se había mencionado en apartados anteriores el sistema de hacienda era dominado por la elite terrateniente proveniente de la ciudad de Loja, tal es el caso de la Hacienda “San Joaquín” cuyos dueños habían sido siempre la familia Cueva llegando en últimas instancias a manos de Víctor Hugo Cueva, el dueño legal de la hacienda en el momento en que el comprador extranjero llegó a la parroquia; y que marcó de esta forma el inicio de la transformación de una tierra agrícola en tierra para la construcción de un barrio privado.

La Hacienda “San Joaquín” es un conjunto habitacional cerrado ubicado fuera del perímetro urbano de la parroquia de Vilcabamba, a 13 minutos en vehículo desde la plaza central de dicha parroquia. Cabe recalcar que no tiene acceso mediante transporte público. Se encuentra delimitado por el Norte y el Oeste por un Área de Reserva Natural, por el sur por el Río Malacatos y por el Este por el Barrio Chaupi. (Figura 13)

**Figura 13: Hacienda “San Joaquín”**



Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía en imagen.

Esta urbanización cerrada tiene una superficie de 2.6449 km<sup>2</sup> que se distribuyen en 95 parcelas de terreno que oscilan entre 3000 m<sup>2</sup> y 10000 m<sup>2</sup>. Existen 64 viviendas construidas en todo el conjunto. Permanentemente residen 128 personas con visitas esporádicas los fines de semana.

El acceso a la urbanización es por el lado este, por la Avenida Eterna Juventud exactamente junto al Barrio Chaupi. Este barrio es uno de los asentamientos más antiguos de la parroquia, se encuentra ubicado en las riberas del río Uchima, y se accede por una vía no asfaltada. Los habitantes autóctonos se dedican mayormente a la agricultura (caña, maíz) y a la ganadería. (Figura 14)

*Figura 14: Hacienda "San Joaquín". A*



Fuente: Elaboradas por promotor de la urbanización. Mayo 2005

Algunos de los atractivos turísticos son: la Tierra Azul (mina de arcilla) y las espectaculares vistas de los acantilados. Además de poseer vivienda con arquitectura patrimonial de adobe y tapia.

“San Joaquín” se comenzó a construir en el año 2006 (Fase I). Su promotor llegó por primera vez a Vilcabamba a finales de junio de 2005 y se interesó por comprar la doceava parte de la hacienda. Cabe mencionar que era la única persona que tenía interés en la compra del inmueble. Aunque el promotor no tenía los recursos económicos necesarios para la compra estableció un plan de pago coordinado con el dueño de las tierras en el que se estableció un plazo de 2 años para pagar la hacienda. Es así como el promotor volvió a Estados Unidos para encontrar socios financieros para saldar la deuda que había contraído. Entre las personas a las que indagó se encontraba un abogado graduado de derecho de Yale quien era el encargado de recaudar fondos. (Figura 16)

A partir de una entrevista con el promotor del conjunto se obtuvo información sobre los primeros interesados en comprar toda la hacienda. Se trataba de dos médicos de California especializados en células madre los cuales querían construir un espacio de

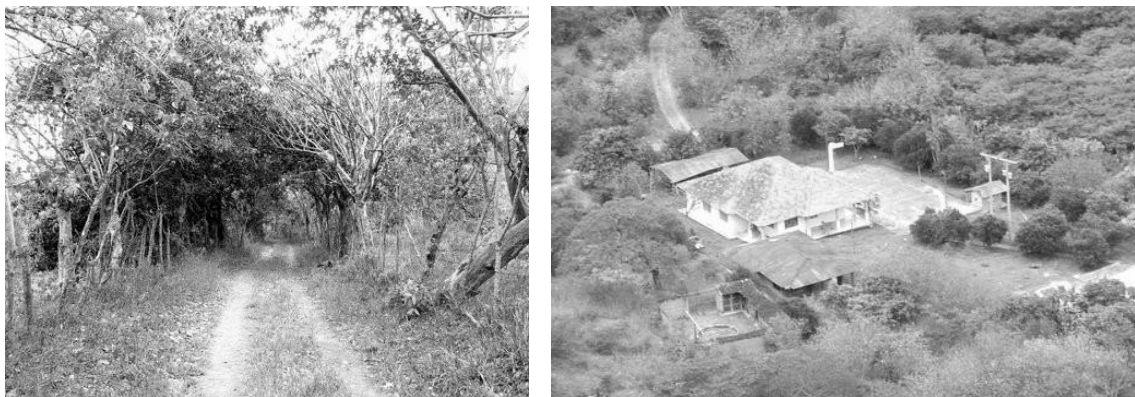


tratamiento para el cáncer, investigación e instalación educativa. Esta expectativa no pudo ser cumplida debido a que el financiador de este proyecto no logró recaudar los fondos necesarios.

En ese momento el estado de la hacienda se encontraba en total deterioro, la vegetación era abundante y se demolió la antigua casa de hacienda, las jaulas de gallos, el espacio de peleas de gallos y las piscinas que se encontraban en un mismo lugar. En el año 2006 se empieza la adecuación de la hacienda en su Fase I con la limpieza de los terrenos, conservando árboles, estableciendo ya los lotes y quintas. Simultáneamente se empieza a construir la infraestructura del espacio como vías, sistemas de agua y electricidad. A la par comienza la restauración de la primera vivienda funcional de la hacienda que luego funcionaría como la oficina principal del conjunto, lugar en donde habitaron los primeros compradores del primer lote de la urbanización.

Para el promotor de la nueva urbanización el inicio de las obras fue el más complejo, pues se tuvo que restaurar el canal de riego y se empiezan a construir distintos edificios que funcionarán como equipamientos de servicio para sus habitantes, como el edificio de mantenimiento. (Figura 15)

*Figura 15: Espacios internos. Año 2005*



Fuente: Elaboradas por promotor del barrio cerrado. Mayo.2005

El paisaje urbano de la hacienda empezó a transformarse, ya que se encontraba en muy mal estado. Para el promotor, esta hacienda se encontraba en un deterioro extremo en donde la vegetación no permitía visualizar el espacio. De este modo, se empieza la renovación de los jardines y estanques, canchas y un estadio de voleibol.

En cuanto a los primeros compradores de la urbanización se obtuvo información a través de entrevistas a los distintos actores del proyecto de que eran dos personas de nacionalidad extranjera, cuyos lotes fueron vendidos en septiembre de 2006. En

principio estos compradores aún no llegaron a habitar la urbanización a lo largo de ese año.

La siguiente fase del proyecto (Fase 2) en el año 2007 empieza con el cerramiento de la urbanización con la construcción de la entrada al conjunto. Además de la construcción de muros de contención por la presencia del río, se empieza a construir el centro Ecuéstre y las caminerías de senderismo, se construye el parque del río y simultáneamente se inicia la construcción del edificio de oficinas.

En este sentido, el conjunto habitacional en una zona rural empieza a tener características urbanas de una ciudad en medio de una zona agraria separadas por un muro de las viviendas campesinas del barrio colindante.

En el año 2008 (Fase 2), se empiezan a construir las primeras viviendas, y en el mismo momento empieza la planificación del hotel y empieza la construcción del muro que separa esta zona con el barrio Chaupi.

Fue para el año 2009 donde se empieza a consolidar la urbanización con la construcción de las viviendas. Para ese entonces todas las propiedades de la Fase I estaban vendidas. En ese año ya se establecen los habitantes en sus viviendas. (Figura 16)

Cabe mencionar que en el 2010 surge la primera directiva de la Asociación de propietarios y vecinos de la Hacienda San Joaquín, que asume su cargo en agosto de ese año. La primera obra como asociación es la realización de una cerca que la denominaron “cerca de la crisis”, haciendo uso del taller de carpintería que hay en el conjunto. Se construyó un muro de protección en el río y se pudo restringir el flujo del río para evitar daños materiales.

La asociación de propietarios sigue funcionando como una entidad dentro del conjunto, la misma que se encuentra conformada por habitantes extranjeros.

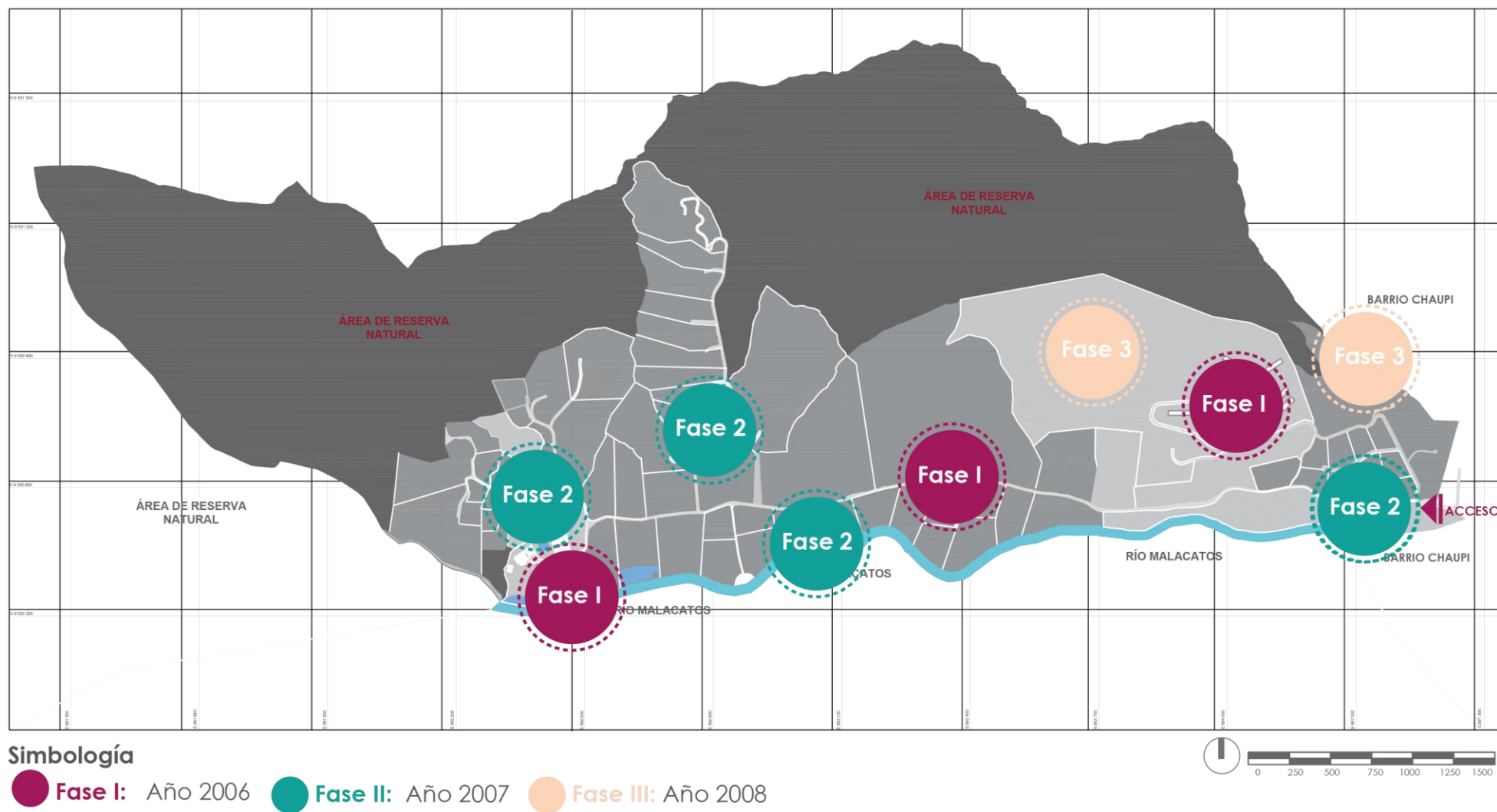
Aunque dentro del barrio cerrado existe un 5% de habitantes nacionales. Esta asociación solo cuenta con directivos de nacionalidad extranjera, dato que fue proporcionado mediante una entrevista con el administrador del conjunto y corroborado por las encuestas realizadas a los habitantes de este barrio.

A partir de esto se puede obtener que existe un factor segregativo dentro del conjunto, ya que la participación vecinal solo es influida por la población extranjera. Lo que podría ser una causante que a largo plazo puede marcar una tendencia de auto-segregación de la población nacional que vive dentro del conjunto.

Finalmente, en base a todo lo expuesto se evidencia un cambio radical en la transformación del suelo, en donde cronológicamente una tierra netamente agrícola se convierte en un barrio con características de ciudad amurallada.



Figura 16: Fases de construcción del barrio cerrado.



Fuente: Elaboración propia a partir de entrevista con el promotor del barrio cerrado

#### 4.14.2 El análisis del sitio y su entorno: Factores que definen la segregación.

El análisis del sitio permite evidenciar la existencia de características segregativas entre las que se encuentra la ubicación, el contexto inmediato, calidad de vías, tipo de vivienda y áreas verdes, entre otras. Roitman (2004) menciona que la mayoría de barrios cerrados se encuentran situados en las periferias urbanas o fuera del límite urbano de las ciudades. Así, al estar localizados en zonas periféricas de la ciudad en muchas ocasiones los barrios cerrados se encuentran cerca de barrios pobres, lo que hace que los contrastes sociales se tornen más evidentes. Esta característica se ratifica en el caso de estudio, en el que “San Joaquín” se encuentra colindando con el Barrio Chaupi, un barrio con distintas características arquitectónicas y urbanas que definen un indicador segregativo.

El barrio Chaupi es habitado por población local campesina. Para poder acceder a la urbanización cerrada es estrictamente necesario transitar por este barrio, lo que denota un contraste social y espacial. Al igual que como sucede en grandes urbes latinoamericanas, las cuales han sido estudiadas en apartados anteriores. (Figura 17)

*Figura 17: Barrio Chaupi.*



Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2019

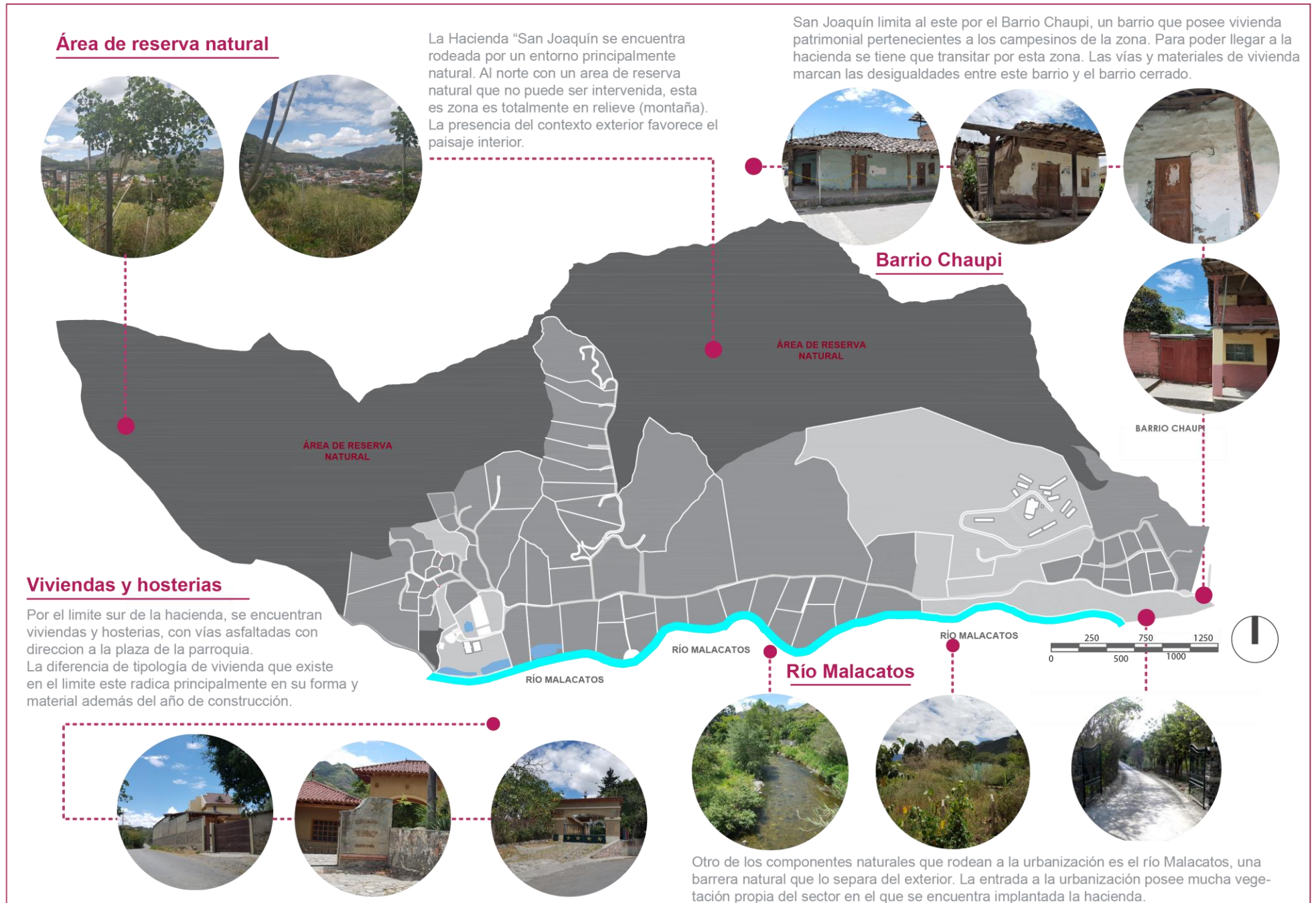
La existencia del paisaje natural y el verde urbano ha sido explotada para el diseño de la zonificación de la hacienda. Tal es el caso del Área de Reserva Natural, una zona montañosa que limita por el norte, un atractivo para la población extranjera que busca realizar senderismo en estos relieves. La existencia de este contexto favorece el paisaje interior del barrio cerrado. Además de generar un atractivo para la nueva población.

Este dato se ratifica con los resultados obtenidos mediante las encuestas realizadas. El 81.6% de los habitantes eligieron vivir en este barrio por la existencia del paisaje natural principalmente por la vegetación y el río que delimita la zona por el sur.

Otro de los factores que determinan la existencia del fenómeno segregativo es la privacidad y seguridad con la que son construidos. Generados por el amurallamiento por el que se encuentran rodeados constituyendo una barrera física. El acceso restringido estrictamente a las personas que no habitan en el conjunto es el principal indicador de la existencia de segregación social, haciéndola más visible y evidente. En el caso de la hacienda “San Joaquín” además de tener barreras físicas tiene barreras naturales: el río y la reserva natural por el que se encuentra rodeada. (Figura 18)

Cabe recalcar que la creación de este barrio cerrado ha marcado el inicio de la construcción de nuevas viviendas y hosterías con características contrastantes a las viviendas de sus alrededores ubicadas al sur del río Malacatos. Estas viviendas han sido construidas en los últimos 5 años según datos del catastro. Lo que va transformando la zona en la que se encuentra ubicada la hacienda “San Joaquín”. Es decir, la zona agrícola ha ido modificándose hasta llegar a convertirse en una zona comercial de hosterías y viviendas para otro tipo de población distinto al de la parroquia.

**Figura 18: Contexto inmediato del barrio cerrado.**





A partir del análisis del contexto urbano finalmente se obtiene como resultado que efectivamente el barrio cerrado presenta características segregativas con respecto al espacio en el que se encuentra implantado y su contexto inmediato. Otro factor importante de estudio es la calidad del espacio público dentro de la urbanización que es contemplado por sus áreas comunes, de ocio y el paisaje vegetal.

#### 4.14.3 La privatización del espacio público: El debilitamiento de las relaciones sociales.

La calidad del contexto físico dentro del barrio cerrado es indicador elocuente de desigualdad social. El espacio y los bienes privados dentro del barrio cerrado crean una brecha social entre los habitantes del conjunto y las personas de los barrios exteriores a éste.

Las diferencias se perciben entre los distintos grupos socioeconómicos en cuanto al acceso a recursos y oportunidades. Ello conduce a una situación de fragmentación social, entendida como divisiones en el tejido social y el debilitamiento e incluso desaparición de lazos sociales entre los diversos grupos socioeconómicos y una escasa movilidad social (Roitman, 2003).

Es por esto que el estudio y el análisis del espacio público dentro de la urbanización es de vital importancia, ya que éste es el elemento coyuntural de interrelaciones sociales con el espacio en el que se encuentra inmiscuido. La valoración del espacio público define distintas características que determinaran la existencia de segregación social con respecto al exterior. Para la valoración del espacio público se utilizaron los criterios establecidos por Gehl (2012) en su libro *New life city*, que definen un buen espacio público apto para el intercambio de las relaciones sociales. (Tabla 7)

Tabla 7: Criterios de valoración del espacio público

INDICADORES	FUNCIÓN
1. Protección contra el tráfico	Brindar seguridad a los peatones, para que se puedan desplazar por las calles, sin preocupación del automóvil.
2. Seguridad	Seguridad del espacio al brindar la posibilidad de transitar y permanecer durante el día y la noche. Un requisito esencial es la buena iluminación.
3. Protección contra experiencias sensoriales desagradables.	Los espacios comunes deben incluir áreas adecuadas para protegerse del calor, la

	lluvia y el viento y evitar experiencias sensoriales incómodas. Las áreas verdes aplacan la sensación que se genera al exponerse a altas temperaturas, contaminación y ruido.
<b>4. Espacios para caminar</b>	Los espacios comunes deben contar con focos de atracción que motive a la población que se desplace en caminata. Además, las superficies y los accesos deben ser adecuados para las personas con movilidad reducida.
<b>5. Espacios de permanencia</b>	Los lugares públicos deben otorgar a la población un espacio que logre la permanencia del usuario mediante visuales paisajísticas y comodidad al estar en ese espacio.
<b>6. Mobiliario urbano</b>	Va de la mano del criterio 5, para que una persona pueda permanecer un espacio además de brindarle un objetivo sensorial es de vital importancia la existencia de suficiente y ergonómico mobiliario urbano.
<b>7. Posibilidad de observar</b>	Otorgar al usuario la posibilidad de tener distintas visuales del espacio, eliminando barreras visuales. Este criterio se acompaña con el de seguridad para los padres que acuden a estos espacios con sus hijos y necesitan de una visual total.
<b>8. Bajos niveles de ruido</b>	Los espacios deben tener barreras que mitiguen la presencia de ruidos desagradables.
<b>9. Escala humana</b>	Las dimensiones de las edificaciones no deben superar lo que está al alcance sensorial de una persona promedio.
<b>10. Clima y topografía</b>	Aprovechamiento del clima y la topografía para explotar la apropiación del espacio por parte de la población.
<b>11. Experiencia sensorial</b>	Los espacios deben contar con buenos accesos y puntos de encuentro con la naturaleza, a través de vegetación y agua.
<b>12. Interacción social</b>	Los espacios deben permitir la interacción social de todos los habitantes de una zona determinada.

Fuente: Elaboración propia a partir de Gehl (2012)



El espacio público del barrio cerrado se encuentra zonificado en el territorio distribuido tanto en la parte norte del conjunto y en el sur-oeste. Estas dos zonas son las más representativas del conjunto. Aunque esparcidos en el espacio se encuentran pequeños espacios de uso común como la carpintería y el *community garden* (Figura 19). A través de las encuestas se obtuvo 86.7% de los habitantes hizo referencia a la elección del sitio por su espacio público e instalaciones de ocio. Las actividades que se realizan en estos espacios se refieren a la cabalgata, la existencia de un gran espacio que incluye caballerizas apuntan a la zona predilecta de elección de la población extranjera mientras que los espacios de ocio como la piscina y canchas deportivas son elegidos por el 93% de la población nacional.

**Figura 19: Espacios internos en la actualidad.**

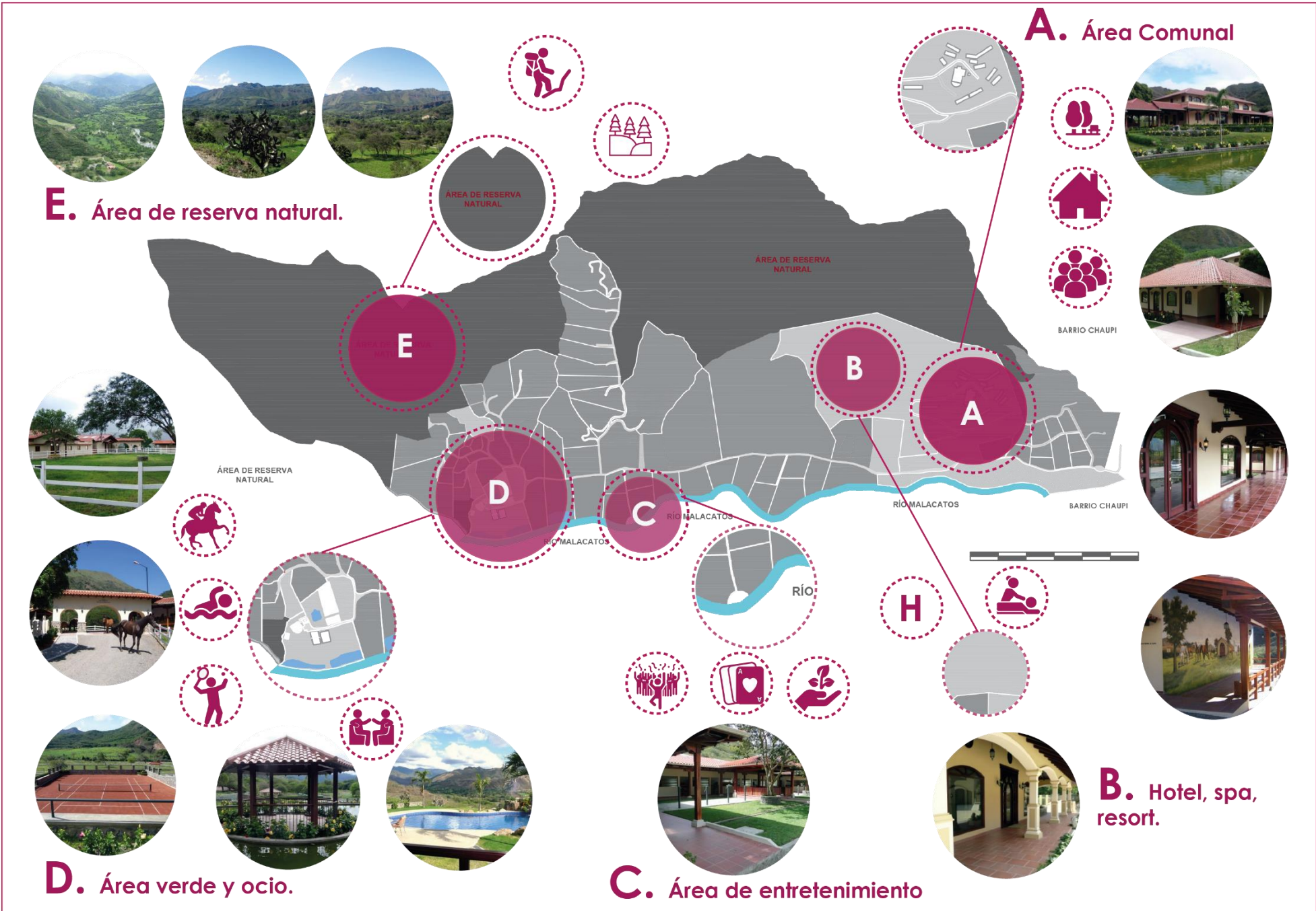


Fuente: Página oficial de la Hacienda. <http://www.haciendasanjoaquin.com/index.html>. Mayo, 2019

Las áreas verdes se encuentran vinculadas entre sí mediante las vías existentes generando conexiones de espacios. El paisaje vegetal se encuentra diseñado espacialmente en las zonas de la ladera del río y el área de reserva natural. La vegetación existente es predominante en todo el sitio debido a que las construcciones solo ocupan una parte minoritaria de los terrenos en donde los habitantes la aprovechan para realizar sembríos de distintos productos que se dan en el valle. La presencia de jardines en los terrenos define la zona como residencial y funciona como regulador bioclimático.

Motivo por el cual la población extranjera ha optado por la elección de estas tierras como su vivienda. (Figura 20)

**Figura 20: Espacio público y áreas verdes**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de cartografía y trabajo de campo

Después de haber descrito y analizado las zonas que se encuentran formando el espacio público, de ocio y áreas verdes se procede a valorar todos estos espacios para determinar si cumplen o no con los criterios de apropiación y las relaciones sociales que disminuyen la brecha entre la población con mayor y menor poder adquisitivo. Esta valoración se establece a partir de cinco rangos de puntuación en donde 5 representa el puntaje más elevado y cumple totalmente con el requerimiento establecido, el puntaje más bajo es 1, donde el criterio no se cumple en ningún porcentaje.

La mayoría de los criterios cumplidos con un puntaje elevado son aquellos requerimientos físicos que tienen influencia directa con la seguridad, ya que esta representa una de las características fundamentales de la creación de este tipo de barrios. Cabe mencionar que esta característica solo fue mencionada en un 66 % por la población encuestada, lo que denota que las elecciones de vivir en estos barrios no se definen por la falta de seguridad sino más bien por la calidad del espacio público de la urbanización.

La dotación de áreas verdes con abundante vegetación permite la protección de experiencias sensoriales relacionadas con el clima. Aunque se denota una poca existencia de elementos de protección artificiales, la presencia de vegetación contribuye a la estabilidad de las temperaturas. Por lo que los espacios peatonales tienen un gran potencial visual. Funcionalmente estos espacios no se encuentran diseñados para población con movilidad reducida lo que puede significar un problema a futuro por la existencia de población envejecida y las distancias para llegar a distintas zonas ya que se encuentran alejadas unas de otras.

Así mismo los espacios de permanencia son definidos por grandes equipamientos como la casa comunal, la zona de entretenimiento y la zona de la piscina más no por la existencia de mobiliario urbano con características ergonómicas.

Otro de los criterios señalados por Gehl (2012) es la posibilidad de otorgar al usuario la posibilidad de tener distintas visuales del espacio eliminando barreras visuales, la cual es aprovechada por la existencia del entorno natural que rodea a la urbanización.

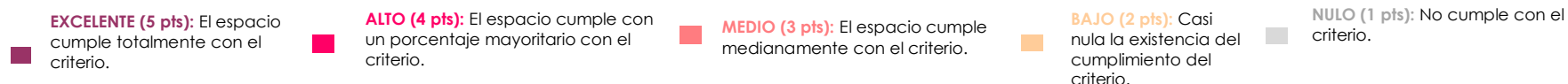
Sin embargo, los espacios comunes no son apropiados para los habitantes y anulan el intercambio social con la población exterior. El espacio público representa la esencia de lo urbano, el espacio de encuentro e intercambio, que enriquece las practicas urbanas y alienta la participación de la población. Al estar privatizado disminuye o anula totalmente las prácticas sociales. El espacio público analizado obtiene un puntaje de 45/60 que es disminuido principalmente por este criterio. (Tabla 8)






Tabla 8: Valoración del espacio público

### Diagnóstico del sitio: Criterios de valoración del espacio público

Indicadores de valoración basados en los criterios de espacio público expuestos por Gehl (2012), principios que definen un buen espacio público. La valoración se da en 4 rangos establecidos de la siguiente forma:



INDICADORES	FUNCIÓN	V	OBSERVACIONES
1 Protección contra el tráfico	Brindar seguridad a los peatones, para que se puedan desplazar por las calles, sin preocupación del automóvil.		El ancho de vías de la urbanización permiten que la velocidad de circulación del vehículo sea la mínima.
2 Seguridad	Seguridad del espacio al brindar la posibilidad de transitar y permanecer durante el día y la noche. Un requisito esencial es la buena iluminación.		La iluminación dentro del conjunto es la adecuada, cabe mencionar que la seguridad es la característica principal de este tipo de conjuntos.
3 Protección contra experiencias sensoriales desagradables.	Los espacios comunes deben incluir áreas adecuadas para protegerse del calor, la lluvia y el viento y evitar experiencias sensoriales incómodas. Las áreas verdes aplacan la sensación que se genera al exponerse a altas temperaturas, contaminación y ruido.	 —	Las dotaciones de áreas verdes con árboles permiten el equilibrio climático en el espacio público, aunque los elementos de protección artificial se encuentran en menor cantidad.

4 Espacios para caminar	Los espacios comunes deben contar con focos de atracción que motive a la población que se desplace en caminata, además, las superficies y los accesos deben ser adecuados para las personas con movilidad reducida.	■	Los espacios peatonales no se encuentran diseñados para la población con movilidad reducida. Además, no existen focos de atracción en el recorrido ya que las áreas verdes se encuentran sectorizadas.
5 Espacios de permanencia	Los lugares públicos deben otorgar a la población un espacio que logre la permanencia del usuario mediante visuales paisajísticas y comodidad al estar en ese espacio.	■	Existen espacios de permanencia, aunque muy distantes de algunas viviendas.
6 Mobiliario urbano	Va de la mano del criterio 5, para que una persona pueda permanecer un espacio además de brindarle un objetivo sensorial es de vital la importancia la existencia de suficiente y ergonómico mobiliario urbano.	■	El mobiliario urbano dentro de la urbanización es casi nulo.
7 Posibilidad de observar	Otorgar al usuario la posibilidad de tener distintas visuales del espacio, eliminando barreras visuales. Este criterio se acompaña con el de seguridad para los padres que acuden a estos espacios con sus hijos y necesitan de una visual total.	■	Según la topografía del terreno donde se encuentra implantada la urbanización el aprovechamiento del paisaje permite la posibilidad de observar de los habitantes.
8 Bajos niveles de ruido	Los espacios deben tener barreras que existen la presencia de ruidos desagradables.	■	La urbanización se encuentra alejada y encerrada del exterior.
9 Escala humana			



	Las dimensiones de las edificaciones no deben superar lo que está al alcance sensorial de una persona promedio.	■	Las edificaciones son relativamente bajas, la edificación más alta tiene 15 m. de alto.
10 Clima y topografía	Aprovechamiento del clima y la topografía para explotar la apropiación del espacio por parte de la población.	■	El clima y la topografía fue contemplado para el diseño y funciona positivamente.
11 Experiencia sensorial	Los espacios deben contar con buenos accesos y puntos de encuentro con la naturaleza, a través de vegetación y agua.	■	La vegetación y el agua cumplen el papel más importante en la urbanización.
12 Interacción social	Los espacios deben permitir la interacción social de todos los habitantes de una zona determinado.	■	Todos los habitantes no se interrelacionan ni interior ni con el exterior
Valoración total del espacio:			45/60
			La valoración es del 73% positiva.

Fuente: Elaboración propia a partir de N Gehl (2012)

#### 4.14.4 Homogeneidad social: La diferenciación de la población interior con el exterior.

Los habitantes que eligen vivir dentro de estos barrios cerrados buscan encontrarse con personas que compartan su mismo nivel socio económico, cultural y académico.

El resultado es un proceso complejo de segregación social, producto no solo de causas estructurales, sino también de las decisiones tomadas por los propios autores sociales y el gobierno mismo; donde las mezclas de clases sociales son obviadas, y que contribuyen a que la brecha entre pobres y ricos sea marcada y muy difícil de cerrar.

La elección de los individuos que habitan en estos barrios cerrados es influida por la organización social, el establecimiento de relaciones sociales afines con las preferencias sociales, económicas, políticas y legales relacionadas con el interés y motivación de los propios actores sociales. Esto deriva en el aumento de la segregación social urbana que es producto de la limitada interacción de la población interior con el resto de la sociedad derivada de la elección residencial (Roitman, 2004).

Para evidenciar estas perspectivas antes mencionadas se acudió al planteamiento de encuestas a la población que habita dentro del conjunto para establecer las características que permiten diferenciar el nivel social, económico y cultural que esta población posee con respecto a la población exterior.

En base a estas encuestas se obtiene que el 93.3% de la población es jubilada y con estudios de cuarto nivel. Los habitantes extranjeros usan el dinero de su jubilación para poder adquirir el terreno en el conjunto y la construcción de la vivienda en la que habitarán. El 83.3% de los encuestados escogió la calidad de vida como factor determinante para la elección de vivir en el conjunto. Dato que fue afianzado a partir de distintas entrevistas al administrador del conjunto y arquitectos que formaron parte del diseño y construcción de las viviendas, quienes determinaron que la calidad de vida de los habitantes es muy alta al poder contar con empleadas domésticas, jardineros y cuidadores. Estos son aspectos a los que no pueden acceder ni si quiera la población nacional que habitan dentro del conjunto. Se ratifica de esta forma un valor segregativo a nivel socio-económico, donde la calidad de vida de los habitantes extranjeros es distinta a la de la población local y nacional.

En contraste el 52% de la población de la parroquia se dedica a actividades agrícolas y solamente el 27,3% ha terminado sus estudios secundarios (INEC, 2010).

El contraste no solo se basa en las condiciones económicas sino sobre todo en las características culturales y de preparación en nivel de estudios lo que evidencia los impactos negativos vinculados directamente con las prácticas y relaciones sociales. Los habitantes del barrio cerrado carecen de contacto con la población cercana a su entorno, generalmente de clase baja. Incrementando las diferencias y desigualdades al no compartir las mismas ideologías, creencias y cultural, comprobando de este modo la existencia del fenómeno segregativo en torno a este indicador.

Concluyendo con el análisis de los aspectos físicos y socio económicos del conjunto es pertinente analizar el espacio público exterior enmarcado esencialmente en la plaza central de la parroquia, en donde los impactos sociales y físicos también se encuentran latentes. Estos impactos se basan en el surgimiento de nuevas tipologías de comercios y sus efectos en el territorio y la población.

#### **4.15 Impactos de la urbanización sobre los espacios públicos de la parroquia. Un enfoque en la plaza central y alrededores.**

Los impactos espaciales y sociales que surgen a partir de la creación del barrio cerrado se llegan a percibir en la plaza central de la parroquia de Vilcabamba. La ausencia de políticas administrativas produce la desorganización inconsciente e irresponsable de la actividad del turismo en la parroquia. Los habitantes extranjeros que llegan a la parroquia ya sea temporal o permanentemente ha provocado el cambio de costumbres y organización de ésta. Estas influencias no solo han impacto espacialmente con la aparición de nuevos comercios, sino también socialmente en cuestiones como la cultura, gastronomía, servicios de transporte y el idioma, dado por el cambio en la estructura residencial que impacta directamente en el espacio público.

##### **4.15.1 La llegada de nueva población a un territorio conservador. Impactos sociales**

La población local de la parroquia ha sido conocida históricamente como una población conservadora religiosa y culturalmente que se ha visto afectada por la llegada de la población extranjera. La llegada de nuevas fuerzas sociales en una comunidad rural que permaneció aislada durante mucho tiempo ha generado cambios sociales sobre la sociedad campesina. La realización de algunas entrevistas a la población local ha puesto en evidencia cambios tanto positivos como negativos. Los impactos negativos que nombraron los entrevistados es la existencia de extranjeros que transitan por el espacio: *“Se sientan en las gradas de la iglesia a fumar marihuana...con los niños aun presentes”* dijo una entrevistada que es dueña de uno de los comercios locales. La presencia de vendedores ambulantes extranjeros en las calles ha sido un aspecto que molesta

también a la población local: *“Salimos y ya no encontramos al vecino que salía a vender el periódico, el sitio está lleno de extranjeros hippies”,* sin lugar a dudas la entrevistada se refiere a los extranjeros que llegan a vender pequeñas artesanías en el espacio. (Figura 21)

**Figura 21: Vendedores de artesanías en el espacio público de la plaza central**



Fuente: Elaboración propia. Mayo, 2019

La población local ha tenido que adaptarse a cambios radicales en su estilo de vida, las nuevas culturas han influido en la cultura local. Tal es el caso de que ahora se perciben nuevos negocios enfocados en la población extranjera. Los habitantes de la urbanización recurren a la plaza central que es el único lugar de intercambio comercial. Lo que ha provocado el surgimiento de nuevas tipologías de comercios enfocados a los nuevos compradores. Uno de los impactos sociales que se han dado a partir de ello es que la población local no puede acceder a estos productos por la inflación de precios, los precios no son accesibles para ellos. Los negocios locales ya no son visitados como antes.

Los turistas temporales eligen la gastronomía local mientras que los turistas residenciales han abierto tiendas orgánicas y restaurantes veganos y vegetarianos. Es por ello que la apropiación del espacio en la actualidad se da en su gran mayoría por la población extranjera. El idioma aparece como un indicador de la falta de interrelación social. Los nuevos negocios aparecen con nombres y la carta de productos escritos en inglés, un idioma extraño para la población local.

Aunque existen visitantes provenientes de la ciudad de Loja, el consumo por parte de ellos ya no puede darse: *“...Antes veníamos todos los fines de ~~seman~~ a comer con nuestra familia. Ahora es imposible, los precios han subido demasiado”,* explico una visitante lojana que se encontraba en la plaza central. La población lojana aún visita la parroquia, pero ya no pueden acceder a los productos que se ofrecen. Los restaurantes locales están solo enfocados a los turistas. La gastronomía local tiene precios elevados también. (Figura 22)

Figura 22: Nuevos negocios en la parroquia



Fuente: Elaboración propia. Mayo, 2019

Es necesario proteger las tradiciones locales y ancestrales que constituyen un patrimonio intangible a diferencia de la arquitectura y los recursos naturales. La población local necesita ser protegida culturalmente.

La llegada de la población extranjera no es del todo negativa, los comercios de la población local han elevado su potencial capital. Los puestos de trabajo generados por la población local ha sido un aporte positivo, aunque estos trabajos solo sean temporales. El desarrollo consciente y responsable del turismo aseguraría el crecimiento sustentable del mismo. (Tabla 9)

Tabla 9: Indicadores de impacto social

INDICADORES IMPACTO SOCIAL EN EL TERRITORIO		
Fuera de la urbanización		
Cultura	Intercambio cultural como idioma y costumbres. Riqueza cultural en el espacio público.	Inadaptabilidad de la población local a estos fuertes cambios como el idioma y costumbres. Llegan a una sociedad conservadora, que se sumerge en comportamientos diferenciados a lo que ellos han estado acostumbrados a vivir. Muchos de estos extranjeros visitantes, consumen drogas en el espacio público.

<p><b>Servicios / Comercio</b></p> <p>Reactivación económica en la zona central de la parroquia, con la implantación de nuevos comercios.</p>	<p>Los comercios están dirigidos hacia la población extranjera. Los costos se elevan constantemente, lo que ha provocado que solo sean visitados por población extranjera. La evolución de estos servicios ha denotado criterios como el cambio de idioma. Servicios como tiendas orgánicas, veganas y vegetarianas que no son costumbres propias de la localidad</p>
---	---

Fuente: Elaboración propia a partir de análisis.

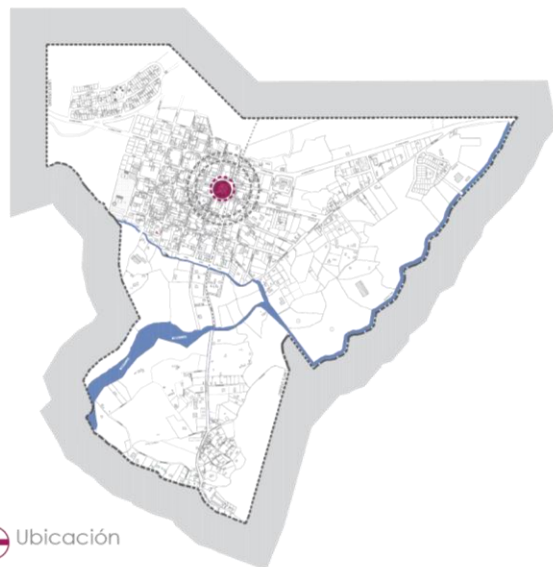
#### 4.15.2 Nuevos negocios, el impacto espacial en la parroquia

Sin lugar a dudas la llegada de población extranjera ha provocado el desarrollo de nuevos sistemas de comercio. Los mismos que han impactado en el territorio. La existencia de intensidad urbana por parte de estos nuevos negocios, la permeabilidad de las fachadas, el tipo de comercio, y el aspecto formal han influido en el funcionamiento del espacio público de la parroquia.

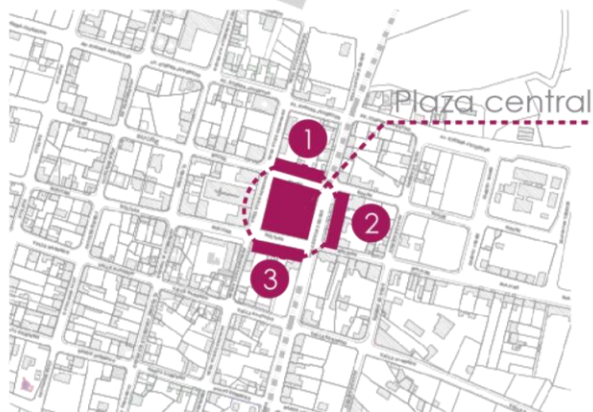
En análisis de estos impactos se enfatiza en recursos fotográficos que permiten visualizar los nuevos sistemas de organización del espacio. A continuación, veremos el análisis al respecto.



# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 1 Calle Sucre



- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea
- 2008
- Extranjeros/baja
- Artesanías
- Portales/terracea
- 2010
- Extranjeros/media
- Productos orgánicos
- Portales/terracea
- 2008
- Extranjeros/alta
- Comida vegetariana
- Portales/terracea

### 2 Diego Vaca de Vega



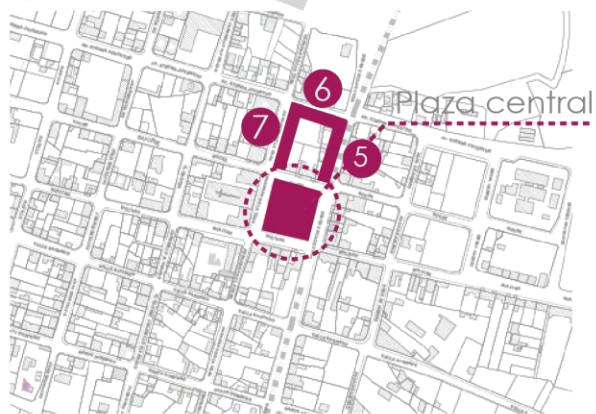
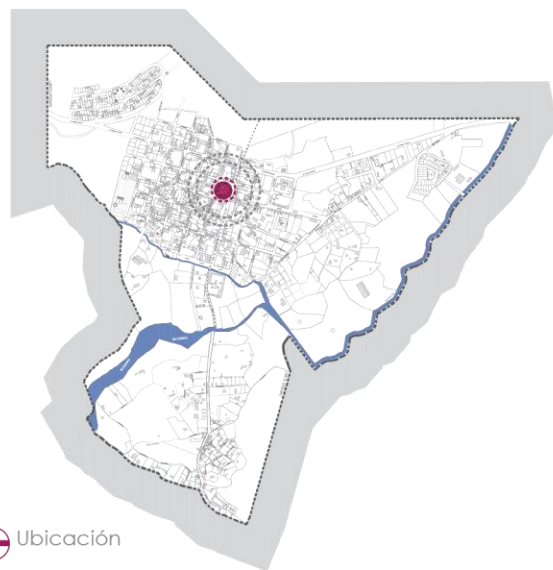
- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea
- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea
- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea
- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea
- 2012
- Extranjeros/alta
- Jugos orgánicos
- Portales/terracea

### 3 Diego Vaca de Vega



- 1981
- Ext/local/alta
- Abastos
- Portales/terracea
- 2009
- local/baja
- Boutique
- Portales/terracea
- 2015
- Extranjeros/alta
- Sushi
- Portales/terracea
- 2007
- Extranjeros/alta
- Restaurante mexicano
- Portales/terracea

# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL /Nuevos comercios



## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 5 Calle Diego Vaca de Vega



● 2012

● Extranjeros/alta

● Cafetería orgánica

● Portales/teraza

● 2010

● Locales/media

● Restaurante

● Portales/teraza

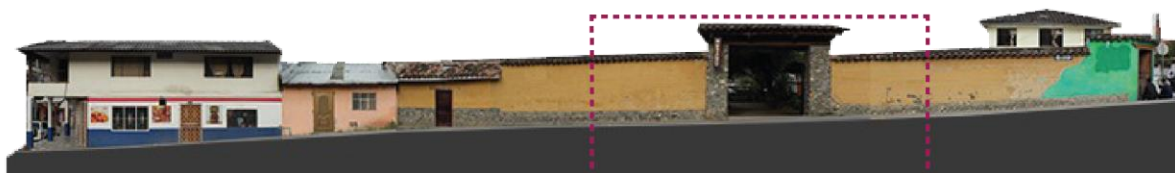
● 1998

● Extranjeros/alta

● Panadería

● Portales/teraza

### 6 Av. Eterna Juventud



● 2008

● Extranjeros/alta

● Hotel

● No existe

### 7 Luis Fernando de la Vega



● 2007

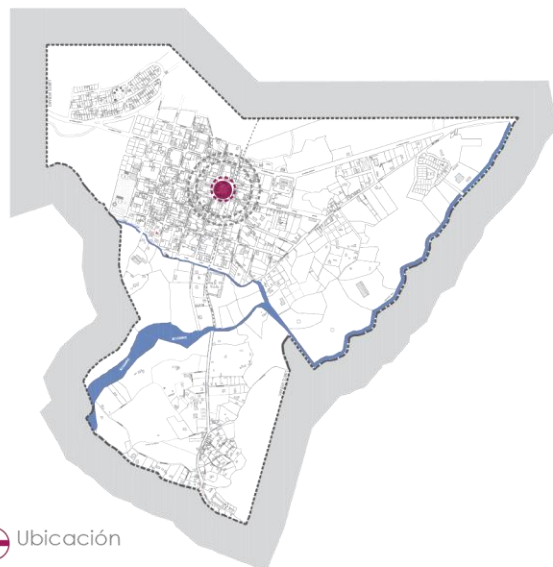
● Extranjeros y nacionales/media

● Abastos

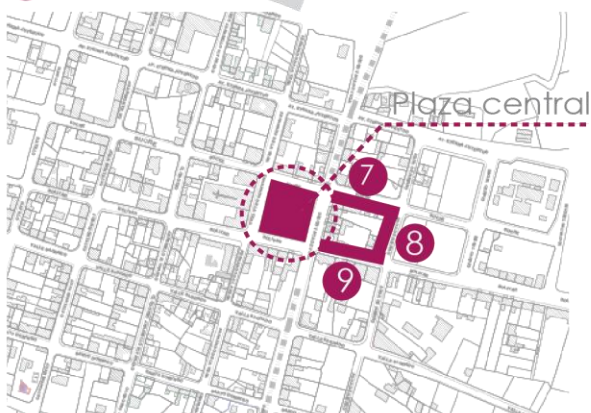
● Ninguno



# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

## 7 Calle Diego Vaca de Vega



- 2010
- Ex-local/baja
- Mueblería rústica
- No existe
- 2008
- Extranjeros/baja
- Alquiler bicicleta
- No existe
- 2007
- Extranjeros/alta
- Turismo/paseo caballo
- No existe

## 8 Diego Vaca de Vega



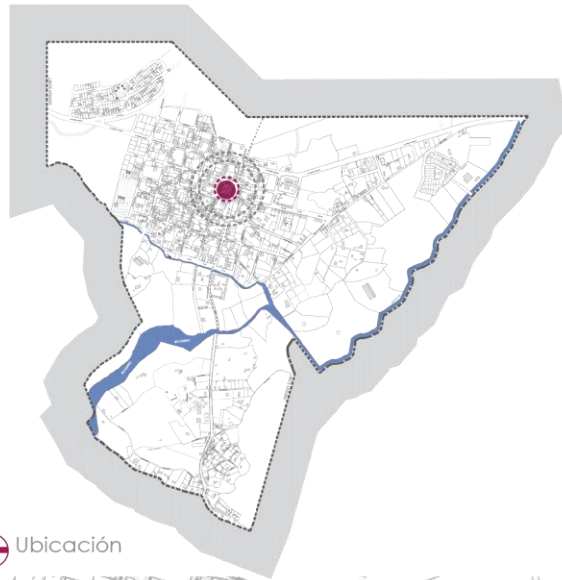
No existe ningún indicador en este tramo.

## 9 Diego Vaca de Vega

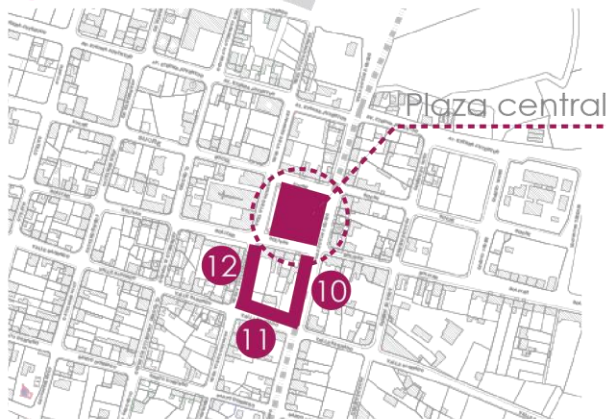


- 2017
- Extranjeros/baja
- Restaurante comida local
- Portales/terrazza
- 2015
- Locales/baja
- Restaurante
- Portales/terrazza

# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 10 Calle Diego Vaca de Vega



- 2010
- Extranjeros-local/baja
- Abastos
- No existe
- 2008
- Local/baja
- Abastos
- No existe
- 2007
- Extranjeros/alta
- Productos organicos
- No existe

### 11 Calle Valle Sagrado



- 2008
- Locales y extranjeros/baja
- Bazar
- Ninguno
- 2015
- Extranjeros/alta
- Restaurante mexicano
- Ninguna

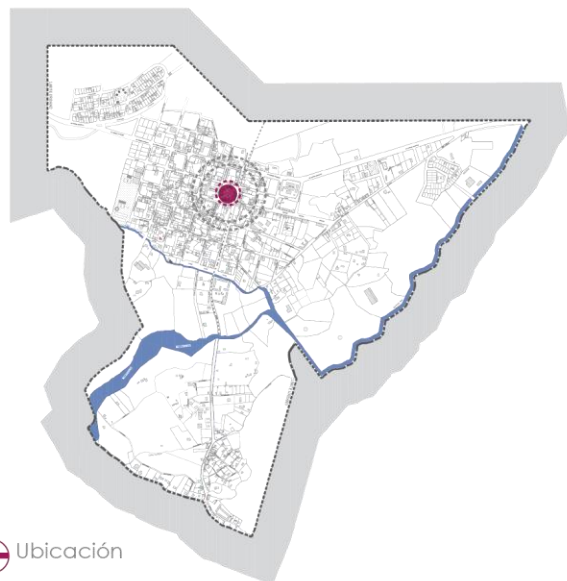
### 12 Calle Luis Fernando de la Vega



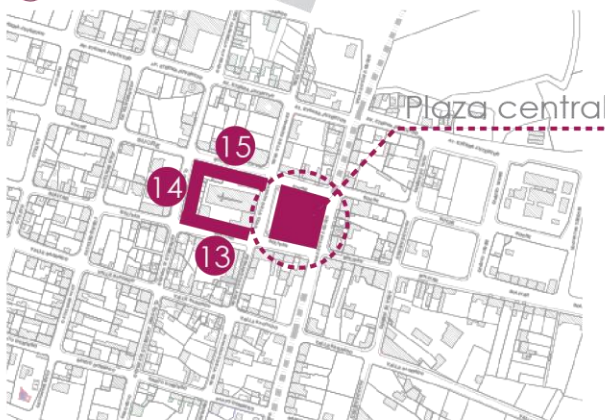
No existe ningún indicador en este tramo.



# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 13 Calle Bolívar



- 2015
- Extranjeros/baja
- Artesanías
- Portal

- 2008
- Ex-local/baja
- Pastelería

### 14 Calle Jaramillo



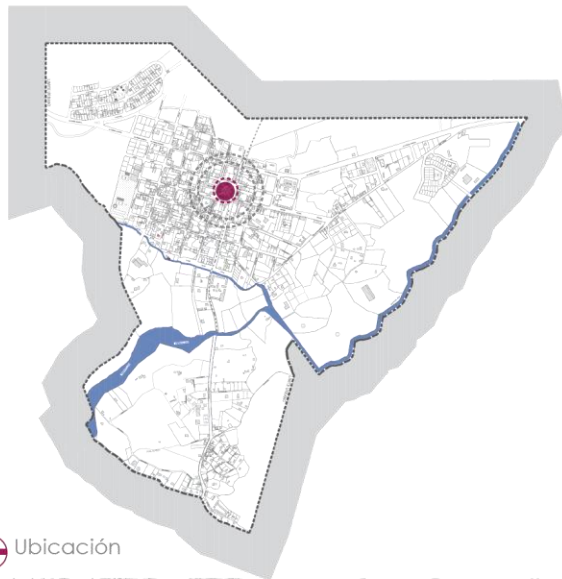
No existe ningún indicador en este tramo.

### 15 Calle Sucre

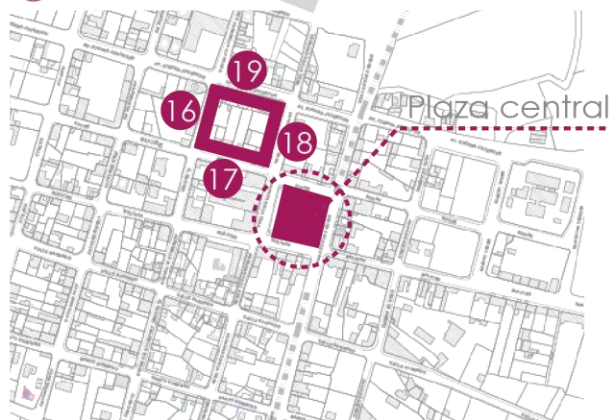


- 2015
- Locales y exntranjeros/media
- Abastos
- Ninguna

# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL /Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 16 Calle Jaramillo



No existe ningún indicador en este tramo.

### 17 Calle Sucre



- 2010
- Ambos/media
- Restaurante comida local
- Portales/terraza
- 2012
- Extranjeros/baja
- Restaurante
- Portales/terraza
- 2012
- Ambos/baja
- Abastos
- Portales/terraza
- 2015
- Ambos/baja
- Farmacia
- Portales/terraza

### 18 Calle Luis Fernando de la Vega



No existe ningún indicador en este tramo.

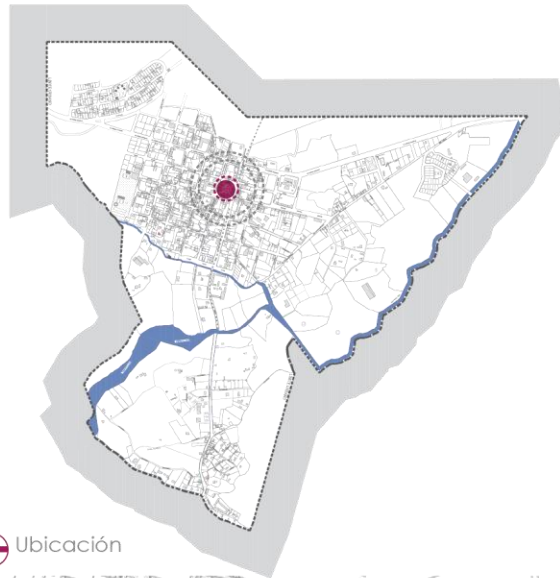
### 18 Calle Luis Fernando de la Vega



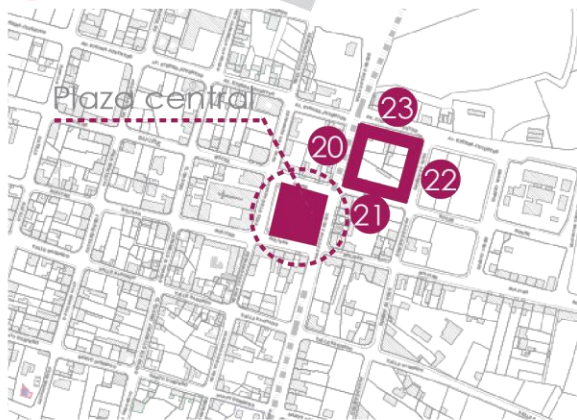
- 2012
- Nacional/media
- Abastos
- Ninguna
- 2008
- Nacional/media
- Abastos
- Ninguna
- 2010
- Nacional/media
- Abastos
- Ninguna



# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 20 Calle Vaca de Diego



- 2008
- Restaurante vegetariano
- Extranjeros/alta
- Portales/terrazza

### 21 Calle Sucre



- 2015
- Locales/baja
- Restaurante
- Portales/terrazza
- 2015
- Locales/baja
- Restaurante

### 22 Calle Agua de hierro



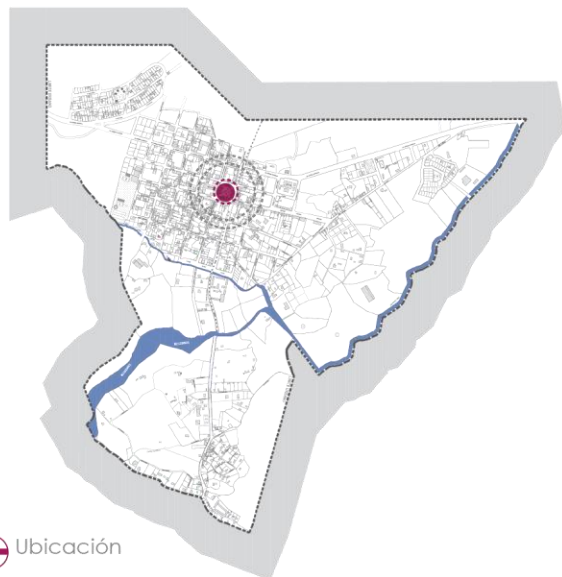
- 2017
- Construcción
- Locales/media

### 23 Av. Eterna juventud

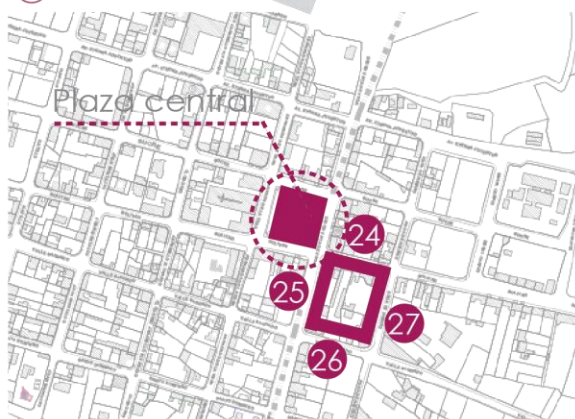


- 2012
- Abastos
- Ext-local/alta

# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 24 Calle Bolívar



- 2009
- 2012
- 2000
- Extranjeros/alta
- Extranjeros/alta
- Extranjeros/alta
- Comida china
- Licores
- Comida local
- Portales/terrazza
- Portales/terrazza
- Portales/terrazza

### 25 Calle Diego Vaca de Vega



- 2014
- Ambos/alta
- Comida local
- Terraza

### 26 Calle Valle Sagrado



No existe ningún indicador en este tramo. Solo vivienda

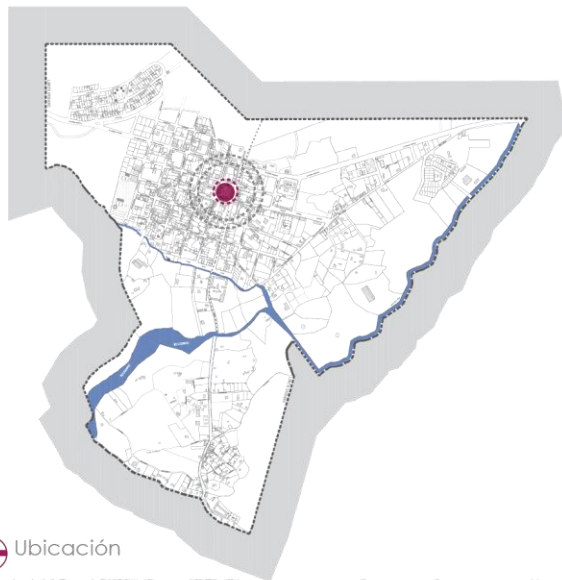
### 27 Calle Agua de hierro



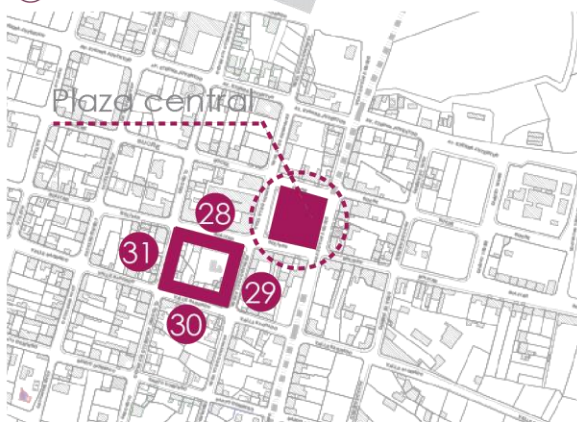
No existe ningún indicador en este tramo. Solo vivienda



# ANÁLISIS IMPACTO ESPACIAL / Nuevos comercios



Ubicación



Ubicación

## INDICADORES

- Año de funcionamiento
- Intensidad
- Tipo de comercio
- Permeabilidad

### 28 Calle Bolívar



No existe ningún indicador en este tramo. Solo vivienda

### 29 Calle Luis Fernando de la Vega



- 2010
- Ambos/baja
- Bazar
- Ninguno

### 30 Calle Valle Sagrado



- 2012
- Abastos
- nacionales/baja
- Ninguna

### 31 Calle Jaramillo



No existe ningún indicador en este tramo. Solo vivienda

A partir del análisis fotográfico se obtiene que Vilcabamba presenta características de arquitectura patrimonial concebida por patios centrales y portales. Los portales son el conector entre la casa y la calle, un elemento de transición entre el interior y exterior pensado explícitamente para transitar.

Sin embargo, las diferentes dinámicas que se han generado provocan la asimilación de este espacio configurándolo como un espacio de permanencia, como hace referencia Monteys (2018), la ciudad se hace entre la casa y la calle siendo los portales el elemento representativo de esta teoría.

No obstante, esta teoría se agudiza al presentar una intensidad urbana marcada por la población extranjera y su consumo en los nuevos comercios dirigidos para ellos. La ciudad ya no puede ser apropiada por la población local, la tipología de nuevos negocios marca una condicionante en donde esta población se encuentra relegada.

Los portales existentes han permitido permeabilizar el espacio actuando como un foco de intercambio social, pero que no se encuentran normalizados ni regulados. Esta permeabilización ha permitido que los negocios atraigan cada vez más consumidores y a su vez provocan el aumento de los costos de vida de la población lugareña al no poder acceder a los bienes y servicios ofertados por estos negocios. La apropiación de este espacio se encuentra no satisface las necesidades de la población local, al estar dirigida y captada por los turistas y residentes extranjeros.

Cabe mencionar que la existencia de comercios que han perdurado desde 1981, denotan cierta identidad de la población local y nacional. Estos comercios son aquellos que presentan características propias de la zona. Uno de ellos funciona desde 1981 y es un comercio dedicado a la venta de helados con productos naturales de la zona (Vanilla Willka). Y el segundo un negocio fundado en 1998 dedicado a la venta de pan hecho en horno de leña (La Baguette). Ambos negocios presentan una intensidad urbana de población local y extranjera. Lo que hace notar que la identidad de la población generada por ciertos comercios marca un factor importante para que exista un intercambio social en el espacio público.

La mayor parte de los negocios que empiezan a funcionar a partir del 2007 en adelante presenta una oferta de bienes y servicios relacionados con la producción orgánica y vegetariana. Estos negocios presentaban una alta intensidad de población extranjera, en donde la permeabilidad de las fachadas juega un papel importante. La mayoría de negocios que presentaban esta característica en sus fachadas son los más visitados.

Cabe mencionar que los negocios dirigidos a la población extranjera poseen nombres en inglés y su oferta es también establecida en este idioma. La oferta de servicios de estos

negocios ha generado que en el espacio público haya un predominio de la población extranjera sobre la población local.

La concentración y el establecimiento de negocios típicos centrados en el turismo, como clubes, bares y tiendas orgánicas y de *souvenirs*, impactan negativamente sobre los comercios locales. El comportamiento diferenciado de los turistas frente a los lugareños se ha generalizado. Este comportamiento reduce el encanto de los destinos y provoca presiones para la gestión de la economía local. Cabe recalcar que los dueños de estos nuevos comercios son de nacionalidad extranjera.

El turismo debe formar parte de un sistema de gestión y planificación más amplio, que incluya la preservación de los espacios públicos, la economía local y la vivienda, entre otros aspectos de la vida cotidiana. La investigación, la planificación y un diálogo continuo entre los administradores de la ciudad, la industria del turismo, los grupos de la sociedad civil y los residentes locales, son esenciales.

Se concluye entonces que la llegada de población extranjera que habita en los distintos barrios cerrados de la parroquia ha impactado sobre el espacio público central de la parroquia. Estos impactos han generado que la población local se encuentre desplazada en la vivencia del espacio público ya sea por los costos y la tipología de los nuevos comercios que han surgido.

## 5. Conclusiones

Los barrios cerrados se constituyen como un elemento extremo del fenómeno de la segregación socio – espacial que ha surgido en grandes ciudades latinoamericanas, pero que en la actualidad está influyendo también en territorios rurales de ciudades intermedias. Los barrios cerrados buscan dar respuesta a problemas sociales relacionados con la inseguridad y violencia urbana. No obstante, constituyen una solución que actúa sobre un efecto, mas no sobre la causa del problema. Una solución que puede ser tomada solo por las minorías.

Estos barrios cerrados son destinados para las clases medias y altas, en donde prima el individualismo por encima del bien común. Las características de estos barrios cerrados generan un contraste socio – espacial al tener privilegios a los cuales la población local no puede acceder. Este fenómeno no solo es definido por causas estructurales, sino también por las decisiones de los actores sociales entre ellos los gobernantes de turno, que ignoran las desigualdades sociales y espaciales.

La brecha entre ricos y pobres es cada vez más evidente. Estas desigualdades han sido corroboradas en el caso de estudio, en donde la injusta redistribución de tierras de los años 70 ha provocado en la actualidad que las elites terratenientes sean hoy por hoy las mismas que lucran por la evasión de las leyes que surgieron en ese entonces. Las elites terratenientes han podido monetizar estas tierras impulsadas por el creciente aumento turístico en la parroquia y, vendiendo estas tierras a especuladores inmobiliarios extranjeros, cuyos compradores potenciales son población jubilada de América del Norte y parte de Europa.

La creación de barrios cerrados para la migración por estilo de vida generada por la potencia turística del territorio es hoy un negocio que ha permitido lucrar a grandes empresas inmobiliarias del extranjero. La transnacionalización de las propiedades inmobiliarias en Vilcabamba ha logrado que el espacio público de la parroquia se transforme con la aparición de nuevos comercios dirigidos para una nueva población. La población local ya no puede acceder a los bienes y servicios que ofertan estos nuevos negocios. El mercado al que van dirigido estos negocios nada tienen que ver con la cultura y costumbres de los lugareños. Los costos de estos bienes y servicios son inasequibles para la población local provocando que el espacio público ya no sea apropiado por los habitantes de la parroquia. Además de la existencia de episodios inadecuados a los que la población local no estaba acostumbrada, generando un rechazo por parte de ellos. Estos episodios se enfocan principalmente en la existencia de turistas fumando marihuana en el espacio público.



En Ecuador no existe ninguna ley que mitigue la especulación del suelo y el despojo de la propiedad de la población de la parroquia por lo que la creación de barrios cerrados sigue existiendo hasta la actualidad. Aunque la población extranjera ha generado trabajo del sector de servicios, la diferencia de clases sociales es más latente al ser empleados de extranjeros con mayor poder adquisitivo, reproduciendo las relaciones de dominación y dependencia, como sucedía en la época feudal.

## 6. Bibliografía

Arizaga, C. (2005). El mito de comunidad en la ciudad mundializada: Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas (Vol. 1). Cielo por Asalto.

Barajas, L. F. C. (2004). Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, (63), 53-57.

Barajas, L. F. C. (2005). Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica. La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana, Gerona, Grupo de geografía Urbana/Asociación de Geógrafos Españoles/Universidad de Girona.

Calleja Diez, L. (2018). Gated Communities. Adaptación del modelo al entorno de Madrid. Disponible en línea: [http://oa.upm.es/51341/1/TFG\\_Calleja\\_Diez\\_Laura.pdf](http://oa.upm.es/51341/1/TFG_Calleja_Diez_Laura.pdf). (Consultado 04 de junio de 2019)

Canosa Zamora, E. (2002). Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 34(133-134), 545-563.

Cornejo, A. S. (2015). Imaginarios urbanos y segregación socioespacial. Un estudio de caso sobre Quito. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 8(16), 246-263.

Dattwyle, R. H., Barrows, A. S., & Correa, L. Á. (2003). Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Scripta Nova*, 7(146), 123.

Gascón, J. (2016). Turismo residencial y crisis de la agricultura campesina. Los casos de Vilcabamba y Cotacachi (Andes ecuatorianos). *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(2).

Hayes, M., & Tello, M. (2016). En tierra de los hacendados. Migración por estilo de vida y reproducción de desigualdades locales y globales en Vilcabamba, Ecuador. *Turismo residencial y gentrificación rural*, 99.

Herrera Bustamante, K. (2015). Tesis para la obtención del título de Arquitecto. *Estudio de los asentamientos espontáneos urbanos de la ciudad de Loja aplicando una propuesta de urbanismo social*. Loja, Loja, Ecuador. UTPL

Janoschka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Revista Ciudades, Privatización de la ciudad*, 3-8.

Linares, S. (2013). Las consecuencias de la segregación socioespacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). *Cuaderno urbano*, 14(14), 0-0.

Moreno Navarro, A. (2015). La modernización y el desarrollo socio-económico del Ecuador (1950-1970). Disponible en: [https://buleria.unileon.es/bitstream/handle/10612/4155/tesis\\_ff3c8f.PDF?sequence=1](https://buleria.unileon.es/bitstream/handle/10612/4155/tesis_ff3c8f.PDF?sequence=1). (Consultado 11 de junio de 2019).

Paladines, G. V., Velasco, J. E. S., & Vera, L. E. H. (2017). Vilcabamba, el paraíso de la longevidad y la migración de turistas residentes. ¿Contradicciones? *Revista Publicando*, 4(11 (2)), 442-452.

Randado Díaz, A. (2010). Aparición y auge de las urbanizaciones cerradas en el Gran Buenos Aires. *Temas Americanistas*, 25, 110-136.

Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32(47-71)

Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova*, 7(146), 57-72.

Rodríguez, I., Mollá, M., & Cabrales, L. F. (2002). Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca. *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 511-548.

Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. *Inter-American Development Bank*.

Saraví, G. A. (2004). Segregación urbana y espacio público: los jóvenes en. *Revista de la CEPAL*, 83, 33.

Thuillier, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 31(93), 5-20.

Trigo, J. P. (2010). Las gated communities como expresión de los nuevos contextos urbanos y socioculturales: un estado de la cuestión. *Ángulo Recto: Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural*, 2(2), 19-30.

Vergara-Erices, L., & Garín Contreras, A. (2016). Vivienda social y segregación socioespacial en una ciudad pequeña: el caso de Angol, Chile. *Polis* (Santiago), 15(44), 457-486.

Vidal Koppman, S. (2007). Tesis para la obtención de Masterado. *La expansión ghettización a la integración de actores en el* *ámbito de la política pública*. Buenos Aires, Argentina.

## Anexos

### Anexo 1

#### Trabajo de fin de máster

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.



### ENCUESTA PARA HABITANTES DE LA HACIENDA "SAN JOAQUÍN". Vilcabamba, Loja, Ecuador

#### 1. INFORMACIÓN SOCIO DEMOGRÁFICA

##### 1.1 Sexo

- ☐ Mujer  
☐ Hombre

##### 1.2 Edad

##### 1.3 ¿Cuál es su estado civil?

- ☐ Soltero/a  
☐ Casado/a  
☐ Viudo/a  
☐ Separado/a  
☐ Divorciado/a

##### 1.4 ¿Cuál es su lugar de nacimiento?

- ☐ Ecuador  
☐ Exterior

Especifique:

\_\_\_\_\_

##### 1.5 ¿Cuál es su nacionalidad?

- ☐ Ecuatoriana  
☐ Extranjera

Especifique:

\_\_\_\_\_

##### 1.6 ¿Cuál es su nivel de estudios?

- ☐ Sin estudios  
☐ Educación Primaria  
☐ Educación Secundaria  
☐ Técnico superior.  
☐ Superior  
☐ Maestría  
☐ Doctorado  
☐ Otro

##### 1.7 ¿Cuál fue su último lugar de residencia antes de llegar a la Hacienda "San Joaquín"

País: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_ Cantón: \_\_\_\_\_ Parroquia: \_\_\_\_\_

#### 2. CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR

2.1 ¿Quién es el jefe de hogar? \_\_\_\_\_

2.2 Número de miembros que componen su hogar: \_\_\_\_\_

2.3 ¿Cuántas personas visitan regularmente su vivienda dentro de la hacienda incluyendo familiares y amigos: \_\_\_\_\_

2.4 ¿Quiénes conforman actualmente su familia?. Respuesta múltiple

- ☐ Esposo (a) ☐ Hijos (as) ☐ Padres ☐ Nietos ☐ Otros parientes ☐ Otros no parientes

#### 3. HISTORIA DE ARRIBO AL ECUADOR. (En caso de ser ciudadano extranjero).

3.1 ¿En qué año llegó al Ecuador por primera vez? \_\_\_\_\_

3.2 ¿Cuál fue el último país en el que residió? \_\_\_\_\_

3.3 ¿Cuál fue su principal razón para llegar al Ecuador? (Respuesta múltiple).

- ☐ Clima y naturaleza ☐ Calidad de vida ☐ Trabajo ☐ Buen lugar para vivir ☐ Vivienda asequible  
☐ Financiación con respecto a vivienda ☐ Experiencias de conocidos ☐ Otro: \_\_\_\_\_

3.4 ¿Cuáles fueron las principales razones por las que eligió la Hacienda "San Joaquín" como vivienda? (Respuesta múltiple).

- ☐ Privacidad ☐ Seguridad ☐ Tipología de vivienda ☐ Servicios de ocio ☐ Financiación  
☐ Áreas verdes ☐ Espacio público ☐ Ubicación ☐ Clima ☐ Entorno exterior  
☐ Otro: \_\_\_\_\_

### Trabajo de fin de máster

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.

## 4. INFORMACIÓN LABORAL.

4.1 ¿Cuál era su trabajo antes de llegar al Ecuador? \_\_\_\_\_

4.2 ¿En esta actividad usted trabajaba, cómo?

☐ Obrero ☐ Empleado público ☐ Cuenta propia ☐ Jornalero ☐ Profesional independiente

☐ Patrón y empleador ☐ Trabajador familiar ☐ No remunerado ☐ No aplica ☐ Otro: \_\_\_\_\_

4.3 ¿En este trabajo usted tenía derecho a beneficios tales como: ☐ No aplica

	Si	No
Vacaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguro de salud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aguinaldo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beneficios sociales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jubilación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bonos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.4 ¿Cuántos miembros de su familia trabajan o trabajaban. Incluido usted? \_\_\_\_\_

4.5 Actualmente, ¿Cuál es su ocupación?

☐ Trabajar ☐ Jubilado ☐ Estudiar ☐ Labores de casa ☐ Otro: \_\_\_\_\_

4.6 ¿Usted esta asegurado como trabajador independiente?: ☐ Si ☐ No

4.7 ¿Está realizando OTROS trabajos adicionales que le generen ingresos?: ☐ Si ☐ No  
¿Cuáles? \_\_\_\_\_

4.8 ¿Cuál es el ingreso mensual de estos trabajos extra (promedio)?: \_\_\_\_\_

## 5. VIVIENDA Y SERVICIOS EN EL ECUADOR

5.1 Tenencia de vivienda: La vivienda en la que reside es?

☐ Propia ☐ Alquilada ☐ Prestada ☐ Otro: \_\_\_\_\_

## 6. ASPECTOS ECONÓMICOS

6.1 ¿Cómo financió su vivienda?:

☐ Ahorros, capital propio ☐ Capital propio + Credito bancario ☐ Préstamo familiar ☐ Préstamo amigo  
☐ Otro: \_\_\_\_\_

6.2 Si su respuesta es prestamo: ¿Qué tipo de institución lo ayudó?:

☐ Banco ☐ Cooperativa ☐ Gobierno ☐ Banco Nacional de Fomento ☐ Otro: \_\_\_\_\_

6.3 Aproximadamente, ¿Cuanto gana mensualmente?. En dólares

☐ 100-300 ☐ 1000-1500  
☐ 300-500 ☐ 1500-2000  
☐ 500-1000 ☐ más de 2000



**Trabajo de fin de máster**

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.



---

## 7. INFORMACIÓN ADICIONAL (Solo extranjeros)

7.1 ¿Por qué eligió a Ecuador, como su nuevo lugar de residencia?

---

---

7.2 ¿Tiene tiempo definido para quedarse en Ecuador?

Si  
☐

No  
☐

¿Cuánto? \_\_\_\_\_

7.3 ¿Hay otras razones que le motivaron a elegir a Ecuador? (Condición social, costos de vida, etc.)

---

---

7.4 ¿Cómo conoció la Hacienda “San Joaquín”?

---

---

**GRACIAS**

## Anexo 2

### Trabajo de fin de máster

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.



## ENCUESTA PARA HABITANTES DE LA HACIENDA "SAN JOAQUÍN". Vilcabamba, Loja, Ecuador

### 1. SOCIODEMOGRAPHIC INFORMATION

#### 1.1 Gender

- ☐ Female  
☐ Male

#### 1.2 Age

#### 1.3 What is your marital status?

- ☐ Single  
☐ Married  
☐ Widower  
☐ Separated  
☐ Divorced

#### 1.4 What is your birth place?

- ☐ Ecuador  
☐ Exterior

Specify.....

#### 1.5 What is your nationality?

- ☐ Ecuadorian  
☐ Foreign

Specify....

#### 1.6 What is your education level?

- ☐ Without studies  
☐ Primary education  
☐ Secondary education  
☐ Advanced technician  
☐ Higher  
☐ Master's degree  
☐ Doctorate  
☐ Other.....

#### 1.7 Which was your place of residence before arriving at San Joaquin estate?

Country: \_\_\_\_\_ Province: \_\_\_\_\_ Canton: \_\_\_\_\_ Parish: \_\_\_\_\_

### 2. Home Features

2.1 Who is the head of your home? \_\_\_\_\_

2.2 Number of members that make up your home \_\_\_\_\_

2.3 How many people regularly visit your home in the hacienda including family and friends?

2.4 Who currently shape your family at present? Multiple answer.

- ☐ Husband ☐ Wife ☐ Children ☐ Daughters ☐ Parents ☐ Other relatives ☐ Other non-relatives.

### 3. History of arrival to Ecuador (In case of being a foreigner)

3.1 In which year do you arrive to Ecuador for the first time? \_\_\_\_\_

3.2 Which was the last country in which you resided? \_\_\_\_\_

3.3 What was your main reason to arrive to Ecuador? Multiple answer.

- ☐ Climate and nature ☐ Quality of life ☐ Work ☐ Good place to live ☐ Affordable housing  
☐ Fianciacion with respect to housing ☐ Experiences of acquaintances ☐ Others.....

3.4 Which were the main reasons to chose San Joaquin estate as your home? Multiple answer.

- ☐ Privacy ☐ Security ☐ Housing typology ☐ Leisure services ☐ Financing  
☐ Green areas ☐ Public space ☐ Location ☐ Weather ☐ Outside environment  
☐ Other.....

## Trabajo de fin de máster

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.

### 4. Working information

4.1 What was your last job before arriving to Ecuador? \_\_\_\_\_

4.2 In this activity you worked as?

☐ Worker ☐ Public employee ☐ Own account ☐ Laborer ☐ Independent professional

☐ Employer and employer ☐ Family worker ☐ Unpaid ☐ Does not apply ☐ Other \_\_\_\_\_

4.3 In this job were entitled to benefits such as ☐ Not apply

	Yes	No
Holidays	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Health insurance	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bonus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Social benefits	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Retirement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bonuses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.4 How many members of your family work or worked including you? \_\_\_\_\_

4.5 Currently what is your occupation?

☐ Work ☐ Retired ☐ Study ☐ Housework ☐ Other.... \_\_\_\_\_

4.6 Are you insured as an independent worker?

Yes  
☐

No  
☐

4.7 Are you doing other additional jobs that generate income?

Yes  
☐

No  
☐

Which... \_\_\_\_\_

4.8 What is the monthly income of these extra jobs? (Average) \_\_\_\_\_

### 5. Housing a service in Ecuador

5.1 Housing tenure: the house in which you reside.

☐ Own ☐ Rented ☐ Borrowed ☐ Other..... \_\_\_\_\_

### 6. Economic aspects.

6.1. How do you finance your home?

☐ Savings,own capital ☐ Own capital + bank credit ☐ Family loan ☐ Loan friend

☐ Other.... \_\_\_\_\_

6.2. If your answer is loan: What kind of institution helped you?

☐ Bank ☐ Cooperative ☐ Government ☐ National development bank ☐ Other \_\_\_\_\_

6.3. Approximately how much do you earn monthly. In dollars.

☐ 100-300 ☐ 1000-1500  
☐ 300-500 ☐ 1500-2000  
☐ 500-1000 ☐ More than 2000

**Trabajo de fin de máster**

Màster en Estudis Territorials i de la Població

Universitat Autònoma de Barcelona

Los datos obtenidos en esta encuesta son de uso meramente investigativo.



---

**7. Additional information: only foreigners**

**7.1. Why did you choose Ecuador as your new place of residence?**

---

---

**7.2. Do you have definite time to stay?**      Yes      No  
How long.....      ☐      ☐

**7.3. Are there other reasons that motivate you to choose Ecuador? (Social conditions, costs of living, etc.)**

---

---

**7.4. How did you know San Joaquin estate?**

---

---

**Thankyou**